Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 21
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 25
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 27
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos....32
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto....35
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual....38
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior....41
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera....44
[700002] Datos informativos del estado de resultados 45
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses....46
[800001] Anexo - Desglose de créditos 47
[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera 50
[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto 51
[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados 52
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable....54
[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto 59
[800500] Notas - Lista de notas 60
[800600] Notas - Lista de políticas contables 108
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34....135

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Carta del Director General

Sólidos resultados impulsados por un punto de inflexión inicial en el mercado inmobiliario industrial mexicano

La industria global continuó evolucionando durante el tercer trimestre en medio de incertidumbre geopolítica, cambios en las políticas comerciales y una rápida transformación tecnológica. La reconfiguración de las cadenas de suministro globales está generando nuevas oportunidades para los países con capacidades de manufactura competitivas y sólidas relaciones comerciales regionales. Al mismo tiempo, la aceleración de la inversión en inteligencia artificial está impulsando la demanda en los sectores de electrónica, manufactura avanzada e infraestructura relacionada, transformando las prioridades de inversión industrial.

En este contexto, México continúa fortaleciendo su posición como socio estratégico de manufactura y logística de Estados Unidos. Tras un periodo de menor inversión, observamos señales alentadoras de recuperación en la inversión en maquinaria y equipo, junto con un crecimiento en las exportaciones de electrónicos y la continua regionalización de las cadenas de suministro. Si bien las negociaciones comerciales y la incertidumbre geopolítica siguen siendo consideraciones importantes para las decisiones de inversión, la profunda integración de México con los mercados de Norteamérica y su posición competitiva en industrias emergentes son motivos para un optimismo moderado.

En Vesta, estamos viendo cómo estas oportunidades se traducen en resultados tangibles. Tras algunos años de condiciones más débiles en el mercado industrial, nos encontramos en un punto de inflexión inicial, con alentadoras señales tempranas de mejora en los fundamentales del mercado, respaldadas por una renovada confianza de los clientes y compromisos de inversión concretos en sectores y regiones clave. La demanda está impulsada por una sólida actividad en las industrias de electrónica y relacionadas con la inteligencia artificial, la continua resiliencia del sector automotriz y el crecimiento sostenido del comercio electrónico. Nuestro desempeño del tercer trimestre refleja estas tendencias, con una actividad de arrendamiento récord, mayor ocupación, sólidos resultados financieros y una mayor actividad de desarrollo. Es importante destacar que nuestros resultados demuestran la capacidad de Vesta para capturar demanda en todos nuestros mercados e industrias, aun cuando el mercado industrial en general continúa ajustándose.

La actividad total de arrendamiento durante el tercer trimestre de 2026 alcanzó 2.3 millones de pies cuadrados, lo que representa un máximo histórico, incluyendo 1.6 millones de pies cuadrados de nueva actividad de arrendamiento en nuestras regiones de operación, con clientes nuevos y existentes en los sectores de logística, electrónica, automotriz y alimentos y bebidas, así como un crecimiento sostenido en la demanda de industrias relacionadas con la inteligencia artificial y del comercio electrónico. Entre la actividad de arrendamiento más relevante destacan BMW, DSV Logistics y Mercado Libre, lo que subraya la solidez de nuestras relaciones con clientes y la diversificación de nuestra base de inquilinos. Adicionalmente, 0.7 millones de pies cuadrados correspondieron a renovaciones, con un plazo promedio ponderado de contrato de 5 años. En consecuencia, la ocupación total del portafolio mejoró 220 puntos base de forma secuencial, alcanzando 93.9% al cierre del tercer trimestre, mientras que la ocupación estabilizada y en mismas tiendas alcanzó 93.9% y 95.5%, respectivamente.

Nuestros resultados reflejan las ventajas de la presencia local de Vesta, de su experimentado equipo comercial y de su enfoque disciplinado en la selección de ubicaciones. Nos hemos enfocado en desarrollar instalaciones industriales de alta calidad en submercados estratégicos con acceso a mano de obra, energía e infraestructura logística esencial. Estos atributos, junto con nuestras relaciones de largo plazo con los clientes, nos posicionan para responder de manera eficaz a los requerimientos cambiantes de los clientes y convertir la demanda en contratos de arrendamiento.

El sólido desempeño en arrendamiento, junto con nuestras adquisiciones estratégicas de terrenos, nos ha permitido iniciar la construcción de 1.9 millones de pies cuadrados, lo que marca otro hito importante en la ejecución de nuestra estrategia Ruta 2030. Vesta inició la construcción de cinco nuevos edificios inventario: uno en Ciudad Juárez, tres en Monterrey y uno en Guanajuato, lo que refleja nuestro enfoque disciplinado en el despliegue de capital en mercados con demanda comprobada. En Monterrey, el exitoso arrendamiento de nuestro portafolio existente en Apodaca nos ha permitido avanzar con el desarrollo de nuestro nuevo Vesta Park Monterrey. Durante el trimestre, Vesta entregó dos edificios: uno antes de lo programado en Guadalajara y otro en Querétaro, ambos totalmente ocupados al momento de su entrega. Tras estos inicios de construcción y entregas, la construcción en proceso totalizó 3.3 millones de pies cuadrados al cierre del tercer trimestre de 2026, lo que representa una inversión estimada de aproximadamente US$ 282.5 millones.

Seguimos priorizando la inversión en mercados de alto potencial, particularmente Monterrey, Ciudad de México y Guadalajara, donde observamos fundamentales atractivos de largo plazo. Después del cierre del trimestre, adquirimos un terreno en México con una superficie de 688,921 pies cuadrados, fortaleciendo aún más nuestra capacidad de desarrollo en este mercado estratégico.

Vesta también presentó sólidos resultados financieros para el tercer trimestre: los ingresos por rentas aumentaron 10.8% año contra año hasta alcanzar US$ 77.5 millones. El NOI Ajustado incrementó a US$ 72.9 millones, con un margen de 94.1%, reflejando un crecimiento de 10.4% año contra año. El EBITDA Ajustado incrementó 9.2% año contra año, a US$ 65.2 millones con un margen de 84.1%. El FFO de Vesta, excluyendo el impuesto sobre la renta corriente, totalizó US$ 47.1 millones para el trimestre, una disminución de 0.7% en comparación con el tercer trimestre de 2025.

Como reflejo de nuestro sólido desempeño operativo y del inicio anticipado de los ingresos por arrendamiento de las propiedades recientemente arrendadas, estamos elevando nuestra guía para el año completo 2026. Ahora esperamos un crecimiento en ingresos de entre 11.5% y 12.5%, en comparación con nuestra guía anterior de entre 10% y 11%. Asimismo, incrementamos nuestra guía de margen de NOI Ajustado y de EBITDA Ajustado a 94.0% y 84.0%, respectivamente, desde 93.5% y 83.0%, lo que refleja la continua eficiencia operativa y disciplina en el gasto.

La solidez financiera continúa siendo un pilar central de nuestra estrategia de crecimiento. Durante el trimestre, S&P Global Ratings y Fitch Ratings mejoraron la calificación crediticia de emisor de largo plazo de Vesta a BBB con perspectiva estable, desde BBB- con perspectiva positiva. Estas mejoras reconocen la solidez y calidad del portafolio y del perfil financiero de Vesta, reforzando nuestra capacidad para aprovechar oportunidades de crecimiento manteniendo un balance disciplinado.

El 9 de septiembre de 2026, Vesta anunció el prepago de US$ 105 millones de principal insoluto correspondiente a dos financiamientos privados, liquidando ambas obligaciones antes de sus vencimientos programados. Esta transacción fortalece aún más nuestra flexibilidad financiera y reduce nuestras necesidades de refinanciamiento en el corto plazo.

De cara al futuro, mantenemos nuestra confianza en la estrategia de Vesta y en el papel de largo plazo de México dentro de las cadenas de suministro de manufactura y logística de Norteamérica. Al mismo tiempo, reconocemos que el ritmo de recuperación del mercado puede variar, por lo que mantenemos un enfoque disciplinado en la evaluación de nuevas oportunidades de inversión. Nuestra prioridad es sostener un sólido desempeño operativo mientras expandimos nuestro portafolio en respuesta a la demanda comprobada de nuestros clientes.

Me siento particularmente orgulloso de la ejecución de nuestro equipo durante este trimestre. Su experiencia en los mercados locales, su enfoque en el cliente y su compromiso con el desarrollo de instalaciones industriales de alta calidad son fundamentales para el éxito de Vesta. Conforme avanzamos en Ruta 2030, seguimos enfocados en generar valor sostenible y de largo plazo para nuestros accionistas.

Gracias por su continuo apoyo.

Lorenzo D. Berho
Director General

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Acerca de Vesta

Vesta es una compañía propietaria, desarrolladora y administradora de activos de edificios industriales y centros de distribución en México. Al 30 de septiembre de 2026, Vesta poseía 233 propiedades ubicadas en modernos parques industriales en 16 estados de México que suman un GLA de 4.1 millones m2 (43.7 millones ft2). Vesta tiene una base diversificada de varios clientes de clase mundial que participan en una variedad de industrias como la automotriz, aeroespacial, comercio minorista, de alta tecnología, farmacéutica, electrónica, alimentos y bebidas y empaques. Para más información visita: www.vesta.com.mx.

Definiciones / Discusión de medidas financieras no GAAP:

Cambio en la metodología de cálculo de UAFIDA Ajustado, NOI, NOI Ajustado y Vesta FFO

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, nuestro negocio comenzó a experimentar diferentes efectos asociados con el crecimiento de nuestras operaciones en México que, entre otros impactos, resultaron en un mayor consumo de energía el cual reconocemos como ingreso y costo de energía durante el período. Nuestra administración consideró que estos ingresos y costos representan una actividad comercial que no administramos activamente y no se relaciona directamente con nuestra operación y estrategia comercial; por lo tanto, actualizamos nuestra política para ajustar aún más nuestro UAFIDA Ajustado, NOI, NOI Ajustado y Vesta FFO para excluir los ingresos y costos por energía.

Hemos aplicado el cambio en la metodología de cálculo de forma retroactiva. Este cambio tuvo un impacto en el UAFIDA Ajustado, el NOI, el NOI Ajustado y el FFO de Vesta por $0.3 millones, ($0.4) millones y $0.0 millones al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

Conciliación de UAFIDA Ajustado, NOI y NOI Ajustado

La siguiente tabla establece una conciliación del UAFIDA Ajustado, el NOI y el NOI Ajustado con la utilidad del período, la medida financiera IFRS más directamente comparable, para cada uno de los períodos indicados, según se informa en los estados financieros de la Compañía. Calculamos el UAFIDA Ajustado como la suma de la ganancia del período ajustada por (a) el gasto total por impuestos a las ganancias (b) los ingresos por intereses, (c) otros ingresos, (d) otros costos, (e) los costos financieros, (f) la ganancia (pérdida) cambiaria - neta, (g) la ganancia en la venta de propiedades de inversión, (h) la ganancia en la revaluación de las propiedades de inversión, (i) la depreciación, (j) el plan de acciones, (k) ingresos por energía, (l) costos por energía durante el período correspondiente. Calculamos el NOI como la suma del UAFIDA Ajustado más los gastos generales y administrativos, revirtiendo el impacto del gasto de depreciación discreto en el UAFIDA ajustado menos el plan de acciones durante el período relevante. Calculamos el NOI Ajustado como la suma del NOI más los costos operativos de la propiedad relacionados con las propiedades que no generaron ingresos por resta durante el período relevante.

El UAFIDA Ajustado no es una medida financiera reconocida bajo las NIIF y no pretende ser una alternativa a la utilidad o al resultado integral total del período como una medida del desempeño operativo o a los flujos de efectivo de las actividades operativas como una medida de liquidez. Además, el UAFIDA Ajustado no pretende ser una medida del flujo de efectivo libre disponible para uso discrecional de la administración, ya que no considera ciertos requisitos de efectivo, como pagos de intereses y pagos de impuestos. Nuestra presentación del UAFIDA Ajustado tiene limitaciones como herramienta analítica, y no debe considerarla de forma aislada o como sustituto del análisis de nuestros resultados según lo informado bajo las NIIF. La administración utiliza el UAFIDA Ajustado para medir y evaluar el desempeño operativo de nuestro negocio principal (que consiste en desarrollar, rentar y administrar propiedades industriales) antes de nuestro costo de capital y gastos de impuestos

sobre la renta. El UAFIDA Ajustado es una medida comúnmente utilizada en nuestra industria y presentamos el UAFIDA Ajustado para complementar la comprensión de los inversionistas sobre nuestro desempeño operativo. Creemos que el UAFIDA Ajustado proporciona a los inversores y analistas una medida de los resultados operativos que no se ven afectados por las diferencias en la operación de los inquilinos, las estructuras de capital, los ciclos de inversión de capital y los ajustes del valor razonable de los activos relacionados entre empresas que de otro modo serían comparables.

El NOI o el NOI Ajustado no son medidas financieras reconocidas según las NIIF y no pretenden ser alternativas a la utilidad del período o al resultado integral total como medidas del desempeño operativo. El NOI y el NOI Ajustado son medidas complementarias de informes de la industria que se utilizan para evaluar el desempeño de nuestras inversiones en activos inmobiliarios y nuestros resultados operativos. Además, el NOI Ajustado es un indicador líder de las tendencias relacionadas con el NOI, ya que normalmente tenemos un sólido portafolio de desarrollo de "edificios especulativos". Bajo NIC 40, hemos adoptado el modelo de valor razonable para medir nuestras propiedades de inversión y, por esa razón, nuestros estados financieros no reflejan la depreciación ni la amortización de nuestras propiedades de inversión, por lo que dichas partidas no forman parte de los cálculos de NOI o NOI Ajustado. Creemos que el NOI es útil para los inversionistas como medida de desempeño y que proporciona información útil sobre nuestros resultados de operaciones y condición financiera porque, cuando se compara entre períodos, refleja el impacto en las operaciones de las tendencias en las tasas de ocupación, tasas de renta y costos operativos. y la actividad de adquisición y desarrollo sobre una base no apalancada, lo que proporciona una perspectiva que no se desprende inmediatamente de las ganancias del año. Por ejemplo, los gastos por intereses no están necesariamente vinculados al desempeño operativo de un activo inmobiliario y, a menudo, se incurre a nivel corporativo en lugar de a nivel de propiedad. De manera similar, se pueden incurrir en gastos por intereses a nivel de propiedad, aunque los ingresos del financiamiento puedan usarse a nivel corporativo (por ejemplo, para otras actividades de inversión). Tal como se definen así, el NOI y el NOI Ajustado pueden no ser comparables con los ingresos operativos netos o medidas similares reportadas por otras compañías de bienes raíces que definen el NOI o el NOI Ajustado de manera diferente.

El margen UAFIDA Ajustado, el margen NOI y el margen NOI Ajustado

La siguiente tabla también incluye una conciliación del margen UAFIDA Ajustado, el margen NOI y el margen NOI Ajustado con la ganancia del año, la medida financiera IFRS más directamente comparable, para cada uno de los períodos indicados, como se informa en los estados financieros de la Compañía. Presentamos ratios de margen sobre ingresos por renta más honorarios de gestión menos ingresos por energía para complementar la comprensión de nuestro desempeño operativo; medir nuestra rentabilidad en comparación con los ingresos directamente relacionados con nuestras actividades comerciales.

	Tres meses		9 meses	
	Periodo terminado 30 de septiembre,		Acumulado	
	2026	2025	2026	2025
	(millones de US$)			
Utilidad del periodo	110.6	25.0	313.5	67.6
(+) Impuestos a la utilidad	-6.7	27.4	(12.8)	67.9
(-) Ingreso por intereses	-2.8	(0.7)	(7.2)	-2.0
(-) Otros ingresos (1)	-1.4	(1.2)	(7.4)	-3.7
(-) Otros gastos	1.7	0.6	5.2	2.1
(+) Gastos por intereses	18.1	12.3	54.6	34.5
(-) Ganancia (perdida) cambiaria - neta	2.3	(2.4)	(0.9)	-8.7
(-) Participación en los resultados de asociadas	0.1	0.0	(0.1)	0.0
(-) Ganancia por venta de propiedades	0.0	(0.4)	0.0	0.0
(-) Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	-60.2	(4.8)	(163.2)	3.4
(+) Depreciación	0.5	0.5	1.5	1.2
(+) Plan de compensación a largo plazo	2.4	2.5	6.9	7.1
(-) Ingreso por energía	-2.1	(2.5)	(7.2)	-6.5
(+) Costo por energía	2.5	3.3	8.0	7.0
UAFIDA Ajustado	65.2	59.7	190.9	170.0
(+) Gastos de administración	8.8	7.8	26.9	24.4
(-) Plan de compensación a largo plazo	-2.4	(2.5)	(6.9)	-7.1
NOI	71.6	65.1	210.9	187.3
(+) Costo de propiedades de inversión que no generaron ingresos	**1.4**	**1.0**	3.9	2.7
NOI Ajustado	**72.9**	**66.1**	**214.8**	**190.0**

(1) Incluye otros ingresos y gastos no relacionados con nuestras operaciones, tales como reembolsos de productos de seguros y ventas de equipos de oficina. Para obtener más información, consulte la nota 14 de nuestros estados financieros consolidados auditados.

Reconciliación de FFO y Vesta FFO

La siguiente tabla muestra una conciliación de FFO y Vesta FFO con la ganancia del período, la medida financiera IFRS más directamente comparable, para cada uno de los períodos indicados, como se informa en los estados financieros de la Compañía. El FFO se calcula como la utilidad del período, excluyendo: (i) ganancia por venta de propiedades de inversión y (ii) ganancia por revaluación de propiedades de inversión. Calculamos el FFO de Vesta como la suma del FFO, ajustado por el impacto de la ganancia (pérdida) cambiaria - neta, otros ingresos - neto, ingresos por intereses, gasto total por impuesto a la renta, depreciación, plan de acciones y plus de capital.

La Compañía cree que Vesta FFO es útil para los inversionistas como una medida de desempeño complementaria porque excluye los efectos de ciertos elementos que pueden crear una volatilidad significativa en las ganancias, pero que no se relacionan directamente con nuestras operaciones comerciales. Creemos que Vesta FFO puede facilitar las comparaciones del desempeño operativo entre períodos, al mismo tiempo que proporciona un predictor más significativo del potencial de ganancias futuras. Además, dado que Vesta FFO no captura el nivel de gastos de capital por mantenimiento y mejoras para

mantener el desempeño operativo de las propiedades, lo que tiene un impacto económico material en los resultados operativos, creemos que la utilidad de Vesta FFO como medida del desempeño puede ser limitada.

Nuestro cálculo de FFO y Vesta FFO puede no ser comparable con las medidas de FFO informadas por otros REIT o empresas de bienes raíces que definen o interpretan la definición de FFO de manera diferente. FFO y Vesta FFO no deben considerarse sustitutos de la utilidad neta del período atribuible a nuestros accionistas comunes.

	Tres meses		9 meses	
	Periodo terminado 30 de septiembre,		Acumulado	
	2026	2025	2026	2025
	(millones de US$)			
Utilidad del periodo	110.6	25.0	313.5	67.6
(-) Ganancia por venta de propiedades	0.0	(0.4)	0.0	0.0
(-) Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(60.2)	(4.8)	(163.2)	3.4
FFO	**50.5**	**19.8**	**150.3**	**71.1**
(-) Ganancia (Pérdida) cambiaria - neta	2.3	(2.4)	(0.9)	(8.7)
(-) Otros ingresos (1)	(1.4)	(1.2)	(7.4)	(3.7)
(-) Otros gastos	1.7	0.6	5.2	2.1
(-) Participación en los resultados de asociadas	0.1	0.0	(0.1)	0.0
(-) Ingreso por intereses	(2.8)	(0.7)	(7.2)	(2.0)
(+) Impuestos a la utilidad	(6.7)	27.4	(12.8)	67.9
(+) Depreciación	0.5	0.5	1.5	1.2
(+) Plan de compensación a largo plazo	2.4	2.5	6.9	7.1
(-) Ingreso por energía	(2.1)	(2.5)	(7.2)	(6.5)
(+) Costo por energía	2.5	3.3	8.0	7.0
Vesta FFO	**47.1**	**47.4**	**136.3**	**135.5**

(1) Incluye otros ingresos y gastos no relacionados con nuestras operaciones, tales como reembolsos de productos de seguros y ventas de equipo de oficina. Para obtener más información, consulte la nota 14 de nuestros estados financieros consolidados auditados.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

Datos relevantes 3T 2026

- Vesta revisó su guía para el año completo 2026: se espera que los ingresos aumenten entre 11.5% y 12.5%, un incremento respecto al rango de 10% a 11% de la guía anterior. Esto refleja ingresos mayores a lo esperado de las nuevas propiedades arrendadas durante el año. Asimismo, se espera que los márgenes de NOI Ajustado y UAFIDA Ajustado alcancen 94.0% y 84.0%, respectivamente, un incremento respecto a la guía anterior de 93.5% y 83.0%, a medida que la Compañía continúa con su disciplina en el control de gastos.

- Vesta obtuvo resultados financieros sólidos para el tercer trimestre del 2026. Los ingresos totales por arrendamiento aumentaron a US$ 79.6 millones, mientras que los ingresos por rentas sin energía alcanzaron US$ 77.5 millones, un incremento del 10.8% año contra año. El margen de Ingreso Neto Operativo Ajustado (NOI Ajustado)[1] fue de 94.1%, mientras que el margen UAFIDA Ajustado[2] llegó a 84.1%. Por último, Vesta FFO alcanzó US$ 47.1 millones en el tercer trimestre de 2026, una disminución de 0.7% comparando con US$ 47.4 millones en el tercer trimestre de 2025.

- La actividad de arrendamiento del tercer trimestre de 2026 alcanzó 2.3 millones de pies cuadrados, incluyendo un récord de 1.6 millones de pies cuadrados en nuevos contratos, con empresas extraordinarias de los sectores de electrónica, comercio electrónico, logística, automotriz y bienes de consumo, reflejando un fuerte impulso en distintas regiones de México. Las renovaciones de contratos representaron 0.7 millones de pies cuadrados, con un plazo promedio ponderado de arrendamiento de aproximadamente cinco años. La ocupación total del portafolio mejoró 220 puntos básicos con respecto al trimestre anterior, alcanzando 93.9% al cierre del trimestre, mientras que la ocupación estabilizada y same-store alcanzaron 93.9% y 95.5%, respectivamente.

- Las renovaciones y re-leasing en el tercer trimestre alcanzaron 1.3 millones de pies cuadrados con un margen promedio ponderado de doce meses de 10.0%. Mientras que el NOI mismas tiendas del tercer trimestre 2026 incrementó 4.4% año contra año.

- A medida que la actividad de arrendamiento de la Compañía sigue fortaleciéndose, Vesta inició la construcción de cinco nuevos edificios inventario: uno en Ciudad Juárez, tres en Monterrey y uno en Guanajuato, reflejando mercados sólidos donde nuestra ocupación ha aumentado significativamente durante el año y donde la demanda continúa creciendo. Durante el trimestre, Vesta entregó dos edificios: uno antes de lo programado en Guadalajara, que se esperaba entregar durante el cuarto trimestre, y uno en Querétaro, ambos totalmente ocupados al momento de su entrega. Tras estos inicios de construcción y entregas, la construcción en proceso alcanzó 3.3 millones de pies cuadrados al cierre del tercer trimestre de 2026, representando una inversión estimada de aproximadamente US$ 282.5 millones. El portafolio en desarrollo no ha sido pre-arrendado y tiene un rendimiento esperado sobre costo del 10.2%.

- Durante el tercer trimestre, S&P Global Ratings y Fitch Ratings mejoraron la calificación crediticia de largo plazo de Vesta como emisor a BBB con perspectiva estable, desde BBB- con perspectiva positiva. Estas acciones reflejan el reconocimiento de ambas agencias a la solidez y calidad del portafolio de Vesta, y refuerzan la flexibilidad financiera, la liquidez y el sólido balance de la Compañía.

- El 9 de septiembre de 2026, la Compañía anunció el prepago de US$ 105 millones de principal insoluto bajo dos financiamientos privados, liquidando ambas obligaciones antes de sus vencimientos programados. Esta transacción otorga mayor flexibilidad y no deja vencimientos relevantes para los próximos años.

- Posterior al cierre del trimestre, el 1 de octubre de 2026, la Compañía adquirió un nuevo terreno en México con 688 mil pies cuadrados de área arrendable. Con esta adquisición, Vesta está un paso más cerca de completar los requerimientos de tierra para su estrategia Vesta Ruta 2030.

- Posterior al cierre del trimestre, el 15 de octubre de 2026, Vesta pagó un dividendo en efectivo de US$ 18.7 millones correspondiente al tercer trimestre de 2026, equivalente a MXN$ 0.3669 por acción ordinaria.

					9 meses	
Indicadores Financieros (millones)	**3T26**	**3T25**	**Var. %**	**2026**	**2025**	**Var. %**
Ingresos por arrendamiento Totales	**79.6**	**72.4**	**9.9**	**234.8**	**206.8**	**13.6**
Ingresos por arrendamiento (-) Energía	**77.5**	**69.9**	**10.8**	**227.6**	**200.3**	**13.6**
NOI Ajustado	72.9	66.1	10.4	214.8	190.0	13.1
Margen NOI Ajustado %	***94.1 %***	***94.4 %***		***94.4 %***	***94.9 %***	
UAFIDA Ajustado	65.2	59.7	9.2	190.9	170.0	12.3
Margen UAFIDA Ajustado %	***84.1 %***	***85.3 %***		***83.9 %***	***84.9 %***	
UAFIDA Ajustado Por Acción	*0.0694*	*0.0696*	(0.2)	*0.2123*	*0.1973*	7.6
Utilidad Integral Consolidada	112.6	27.6	307.9	317.9	71.3	345.7
Vesta FFO	**47.1**	**47.4**	**(0.7)**	**136.3**	**135.5**	**0.6**
Vesta FFO Por Acción	*0.0501*	*0.0552*	(9.2)	*0.1516*	*0.1573*	(3.6)
Vesta FFO (-) Impuestos a la Utilidad	**33.6**	**41.5**	**(19.0)**	**101.8**	**115.3**	**(11.7)**
Por Acción	*0.0358*	*0.0484*	(26.0)	*0.1132*	*0.1339*	(15.4)
UPA Diluida	**0.1199**	**0.0322**	**272.8**	**0.3536**	**0.0828**	**327.0**
Acciones (promedio)	939.0	858.3	9.4	899.2	861.4	4.4

- Los ingresos totales por arrendamiento de Vesta en el tercer trimestre de 2026 fueron de US$ 79.6 millones; un aumento del 9.9% contra US$ 72.4 millones del tercer trimestre de 2025. Mientras que los ingresos totales excluyendo energía aumentaron a US$ 77.5 millones; un aumento del 10.8% año contra año de US$ 69.9 millones del tercer trimestre de 2025 debido a US$ 8.3 millones de dólares en nuevos contratos generadores de ingresos y un beneficio inflacionario de US$ 2.6 millones de dólares.

- El Ingreso Neto Operativo Ajustado ("NOI Ajustado") aumentó 10.4% a US$ 72.9 millones en el tercer trimestre de 2026, en comparación con US$ 66.1 millones en el tercer trimestre de 2025. El margen NOI Ajustado del tercer trimestre de 2026 fue de 94.1%, un decremento de 33 puntos básicos causado principalmente por una mayor proporción de costos en relación con los ingresos por renta.

- El UAFIDA Ajustado aumentó 9.2% a US$ 65.2 millones en el tercer trimestre de 2026, comparado con US$ 59.7 millones en el tercer trimestre de 2025. El margen UAFIDA Ajustado del tercer trimestre de 2026 fue 84.1%; una disminución de 123 puntos base debido principalmente a mayores costos durante el trimestre y un incremento de los gastos administrativos año con año.

- Vesta FFO del tercer trimestre de 2026, excluyendo el impuesto corriente, ascendió a US$ 47.1 millones, en comparación con US$ 47.4 millones en el tercer trimestre de 2025. Esta disminución se debió principalmente a mayores gastos por intereses durante el periodo.

- Los fondos de operaciones de Vesta después de impuestos (Vesta FFO (-) Impuestos) para el tercer trimestre de 2026 disminuyeron a US$ 33.6 millones comparado con US$ 41.5 millones para el mismo periodo en 2025. Vesta FFO después de impuestos por acción fue de US$ 0.0358 para el tercer trimestre de 2026, comparado con US$ 0.0484 para el mismo periodo de 2025; una disminución de 26.0%. Esta disminución reflejó principalmente el impacto del gasto por impuestos corrientes durante el trimestre y un mayor número de acciones como resultado de la oferta realizada a principios de este año.

- La utilidad integral total del tercer trimestre de 2026 fue de US$ 112.6 millones, comparado con US$ 27.6 millones en el tercer trimestre de 2025, principalmente debido a una mayor ganancia por revaluación de propiedades de inversión y a un efecto fiscal favorable durante el trimestre.

- El valor total del portafolio de inversión de Vesta fue de US$ 4.5 mil millones al 30 de septiembre de 2026; representando un incremento de 8.5% respecto a los US$ 4.1 mil millones al cierre del 31 de diciembre de 2025.

[1] NOI ajustado y el margen del mismo, han sido modificados, referirse a Notas aclaratorias.
[2] UAFIDA ajustada y el margen del mismo, han sido modificados, referirse a Notas aclaratorias.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Resumen financiero del tercer trimestre

Estados Financieros Consolidados

Los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos han sido preparados con base en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIIF), que difieren en ciertos aspectos significativos de los US GAAP. Esta información debe leerse junto con nuestros estados financieros consolidados, incluidas las notas a los mismos, y está calificada en su totalidad por referencia a ellos, y está expresada en dólares estadounidenses a menos que se indique lo contrario.

Todos los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros al final de cada periodo. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos. La comparación de los resultados del tercer trimestre de 2026 se hace con el mismo periodo del año anterior, el cual fue presentado bajo las mismas normas.

Ingresos

				9 meses		
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	**3T26**	**3T25**	**Var. %**	**2026**	**2025**	**Var. %**
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	74.0	66.0	12.1	214.7	188.9	13.7
Reembolsables por servicios en edificios	3.5	3.9	(10.4)	12.9	11.4	13.6
Ingresos por energía	2.1	2.5	(17.1)	7.2	6.5	11.0
Cuota administrativa	—	—	(100.0)	—	—	(100.0)
Ingresos totales	**79.6**	**72.4**	**9.9**	**234.8**	**206.8**	**13.6**
Costos de operación de las propiedades de inversión	**(8.5)**	**(8.2)**	**2.7**	**(24.6)**	**(20.0)**	**23.3**
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(7.1)	(7.2)	(1.8)	(20.7)	(17.3)	20.1
Costos relacionados con propiedades	(4.6)	(3.9)	17.3	(12.8)	(10.3)	24.4
Costos relacionados con energía	(2.5)	(3.3)	(24.1)	(8.0)	(7.0)	13.9
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(1.4)	(1.0)	35.0	(3.9)	(2.7)	43.6
Ingreso Neto Operativo Ajustado	**72.9**	**66.1**	**10.4**	**214.8**	**190.0**	**13.1**

Los ingresos totales al tercer trimestre de 2026 incrementaron 9.9% a US$ 79.6 millones comparados con US$ 72.4 millones al cierre del tercer trimestre de 2025. El aumento en ingresos por arrendamiento de US$ 7.1 millones se debe principalmente a: [i] US$ 8.3 millones, o 11.5%, de incremento por contratos nuevos en espacios que habían estado desocupados durante

el tercer trimestre de 2025 y se rentaron en el tercer trimestre de 2026; [ii] un incremento de US$ 2.6 millones o 3.5%, relacionado con ajustes inflacionarios en las propiedades arrendadas durante el tercer trimestre de 2026; [iii] un incremento de US$ 0.8 millones, o 1.1%, relacionado con el ajuste de renta en línea recta bajo IFRS; y [iv] un aumento de US$ 0.59 millones, o 0.8% en los ingresos por rentas, derivado de la conversión de ingresos denominados en pesos a dólares.

Estos resultados fueron parcialmente compensados por: [i] una disminución de US$ 4.02 millones o 5.6%, en ingresos por arrendamiento, relacionada con contratos de arrendamiento que vencieron y no fueron renovados durante el tercer trimestre de 2026; [ii] una disminución de US$ 0.41 millones en reembolsos por gastos pagados por Vesta en nombre de sus clientes; [iii] una disminución de US$ 0.42 millones en ingresos por energía; [iv] una disminución de US$ 0.26 millones relacionada con contratos de arrendamiento que fueron renovados durante el tercer trimestre de 2026 a una renta menor, con el fin de extender la opción de renovación de corto plazo de ciertos clientes a un contrato de arrendamiento de mayor plazo; y [v] una disminución de US$ 0.01 millones por la cuota de mejoras para inquilinos que se pagó en el tercer trimestre de 2025 y ya no se pagó durante 2026.

89.4% de los ingresos por arrendamiento de Vesta en el tercer trimestre de 2026 están denominados en dólares americanos y se ajustan anualmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos de América (“CPI”), comparable con 89.4% del tercer trimestre de 2025. Los contratos denominados en pesos se ajustan anualmente con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (“INPC”).

Costos de operación de las propiedades de inversión

Los costos operativos de Vesta durante el tercer trimestre de 2026 ascendieron a US$ 8.5 millones, en comparación con US$ 8.2 millones en el tercer trimestre de 2025, lo que representa un incremento de US$ 0.2 millones, o 2.7%, derivado del aumento en los costos asociados a propiedades que no generan ingresos.

Durante el tercer trimestre de 2026, los costos de las propiedades de inversión generadoras de ingresos por arrendamiento ascendieron a US$ 7.1 millones, comparado con US$ 7.2 millones en el mismo periodo de 2025. Esta disminución se debió principalmente a que los costos de energía disminuyeron 24.1% de US$ 3.3 millones en el tercer trimestre de 2025 a US$ 2.5 millones en el tercer trimestre de 2026.

Los costos correspondientes a propiedades de inversión que no generaron ingresos durante el tercer trimestre de 2026 aumentaron en US$ 0.4 millones, alcanzando US$ 1.4 millones. Este incremento se debió principalmente al aumento en impuestos prediales, costos de seguros y otros gastos relacionados con las propiedades como resultado de los nuevos Vesta Parks.

Ingreso Neto Operativo Ajustado (NOI Ajustado)[3]

El ingreso neto operativo ajustado del tercer trimestre incrementó 10.4% a US$ 72.9 millones año contra año, mientras que el margen de NOI ajustado disminuyó 33 puntos básicos a 94.1%. Esta reducción de margen se debió a un incremento en los costos de operación de las propiedades.

[3]Los cálculos de NOI y margen NOI se han modificado; consulte Notas Aclaratorias.

Gastos Generales y de Administración

				9 meses		
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	**3T26**	**3T25**	**Var. %**	**2026**	**2025**	**Var. %**
Gastos generales y de administración	(8.8)	(7.8)	12.3	(26.9)	(24.4)	10.2
Gasto por plan de acciones	2.4	2.5	(2.9)	6.9	7.1	(3.1)
Depreciación	(0.5)	(0.5)	4.5	(1.5)	(1.2)	17.2
UAFIDA Ajustada	**65.2**	**59.7**	**9.2**	**190.9**	**170.0**	**12.3**

Los gastos generales y de administración del tercer trimestre de 2026, fueron de US$ 8.8 millones comparados con los US$ 7.8 millones del tercer trimestre de 2025, lo que representa un incremento de 12.3%. Este incremento se debe principalmente

a un aumento en gastos de sueldos anuales, prestaciones de corto plazo de los empleados, así como mayores costos en auditoria, legal y consultorías.

En el tercer trimestre de 2026 el gasto del plan de compensación basado en acciones es de US$ 2.4 millones. Para obtener información más detallada consulte la Nota 19 de los Estados Financieros.

Depreciación

Los gastos por depreciación al cierre del tercer trimestre de 2026 fueron de US$ 0.52 millones, un ligero aumento comparado con US$ 0.49 millones del tercer trimestre de 2025, a causa de la depreciación de oficinas y equipo durante el trimestre, así como la amortización de sistemas operativos utilizados por la Compañía.

UAFIDA Ajustado[4]

El UAFIDA Ajustado incrementó 9.2% a US$ 65.2 millones en el tercer trimestre de 2026, de US$ 59.7 millones en el tercer trimestre de 2025, mientras que el margen UAFIDA Ajustado disminuyó 123 puntos base a 84.1%, comparado al mismo periodo del año pasado de 85.3%. Esta disminución en el margen se debió a mayores costos y gastos administrativos durante el tercer trimestre de 2026.

[4]Los cálculos UAFIDA y margen UAFIDA se han modificado; consulte Notas Aclaratorias.

Otros ingresos y gastos

				9 meses		
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	**3T26**	**3T25**	**Var. %**	**2026**	**2025**	**Var. %**
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	2.8	0.7	334.6	7.2	2.0	253.7
Otros ingresos	1.4	1.2	13.0	7.4	3.7	103.6
Otros gastos	(1.7)	(0.6)	176.9	(5.2)	(2.1)	153.4
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.0	0.0	na	0.0	0.0	na
Gastos por intereses	(18.1)	(12.3)	47.4	(54.6)	(34.5)	58.5
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(2.3)	2.4	(193.3)	0.9	8.7	(90.0)
Participación en los resultados de asociadas	(0.1)	0.0	562.6	0.1	0.0	1,007.5
Ganancia por venta de propiedades	0.0	0.4	(100.0)	0.0	0.0	100.0
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	60.2	4.8	1,155.5	163.2	(3.4)	4,855.0
Total otros ingresos (gastos)	**42.2**	**(3.5)**	**1,322.0**	**118.9**	**(25.6)**	**564.3**

Otros ingresos del tercer trimestre de 2026 resultaron en un ingreso de US$ 42.2 millones comparado con una pérdida de US$ 3.5 millones al cierre del tercer trimestre de 2025. Lo que representa un incremento principalmente derivado de una mayor ganancia por revaluación de propiedades de inversión, así como mayores ingresos por intereses y otros ingresos, parcialmente contrarrestado por mayores gastos por intereses, otros gastos y por una pérdida cambiaria.

Los ingresos por intereses del tercer trimestre de 2026 aumentaron a US$ 2.8 millones año contra año, de US$ 0.7 millones en el tercer trimestre de 2025, debido a una mayor caja generadora de intereses contra el mismo trimestre del año anterior.

Otros ingresos resultaron en una ganancia de US$ 1.4 millones en el tercer trimestre de 2026, debido al resultado neto de otros ingresos contables por la Compañía.

Otros gastos en el tercer trimestre de 2026 resultaron en un gasto de US$ 1.7 millones, lo que refleja el efecto neto de los demás gastos contables de la Compañía.

Los gastos por intereses incrementaron a US$ 18.1 millones, al cierre del tercer trimestre de 2026 comparado con US$ 12.3 millones del mismo trimestre del año anterior, lo que refleja un saldo promedio de deuda mayor en comparación con el tercer trimestre del año pasado.

La pérdida cambiaria durante el tercer trimestre de 2026 fue de US$ 2.3 millones comparada con una ganancia en el tercer trimestre de 2025 de US$ 2.4 millones. La pérdida cambiaria se explica principalmente por el efecto del tipo de cambio peso/dólar en el saldo de la deuda en dólares de WTN durante tercer trimestre de 2026, la única subsidiaria de la Compañía cuya moneda funcional es el peso mexicano.

La valuación de nuestras propiedades en el tercer trimestre de 2026 resultó en una ganancia de US$ 60.2 millones comparado con una ganancia de US$ 4.8 millones en el tercer trimestre de 2025. Este incremento año contra año fue impulsado principalmente por el inicio de edificios en construcción y nueva actividad de arrendamiento durante el tercer trimestre.

Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad

				9 meses		
Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	**3T26**	**3T25**	**Var. %**	**2026**	**2025**	**Var. %**
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**104.0**	**52.4**	**98.4**	**300.7**	**135.5**	**121.9**
Impuestos a la utilidad	**6.7**	**(27.4)**	**124.3**	**12.8**	**(67.9)**	**118.8**
Impuesto Causado	(13.4)	(5.9)	128.1	(34.5)	(20.2)	70.9
Impuesto Diferido	20.1	(21.6)	193.3	47.2	(47.7)	199.0
Utilidad del periodo	**110.6**	**25.0**	**343.1**	**313.5**	**67.6**	**363.5**
Remediciones de planes de beneficios definidos	(0.4)	0.0	na	(0.4)	0.0	na
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.0	0.0	na	0.0	0.0	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	2.4	2.6	(8.4)	4.9	3.7	32.6
Utilidad integral consolidada del periodo	**112.6**	**27.6**	**307.9**	**317.9**	**71.3**	**345.7**

Como consecuencia de lo descrito anteriormente, la utilidad antes de impuestos al cierre del tercer trimestre de 2026 fue de US$ 104.0 millones, que se compara con una utilidad de US$ 52.4 millones del tercer trimestre de 2025.

Impuestos a la utilidad

Vesta reportó una ganancia por impuesto a la utilidad de US$ 6.7 millones al cierre del tercer trimestre de 2026 comparado con un gasto de US$ 27.4 millones al cierre del tercer trimestre de 2025.

Para calcular el gasto por impuesto sobre la renta correspondiente a cada trimestre del año, la Compañía estimó su tasa efectiva de impuestos para 2026, considerando saldos estables, la tasa impositiva legal aplicable, los efectos esperados de las variaciones en el tipo de cambio sobre las partidas fiscales y los efectos anticipados de la inflación.

Utilidad (Pérdida) del periodo

Debido a lo anterior, la utilidad de la Compañía por el tercer trimestre de 2026 fue de US$ 110.6 millones, comparado con una utilidad de US$ 25.0 millones en el tercer trimestre de 2025.

Utilidad Integral consolidada del periodo

Al cierre del tercer trimestre de 2026, Vesta registró una utilidad integral de US$ 112.6 millones comparada con una utilidad integral de US$ 27.6 millones al cierre del tercer trimestre de 2025, como resultado de los factores mencionados anteriormente. Esta utilidad se incrementó parcialmente por una ganancia de US$ 2.4 millones por el efecto de conversión de otras operaciones extranjeras.

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

Resumen del Resultado 9-Meses 2026

Estados Consolidados Intermedios y Anuales de Resultados y Otros Resultados Integrales (millones)	3T26	3T25	Var. %	9 meses 2026	9 meses 2025	Var. %
Ingresos						
Ingresos por arrendamiento	74.0	66.0	12.1	214.7	188.9	13.7
Reembolsables por servicios en edificios	3.5	3.9	(10.4)	12.9	11.4	13.6
Ingresos por energía	2.1	2.5	(17.1)	7.2	6.5	11.0
Cuota administrativa	0.0	0.0	(100.0)	0.0	0.0	(100.0)
Ingresos totales	**79.6**	**72.4**	**9.9**	**234.8**	**206.8**	**13.6**
Costos de operación de las propiedades de inversión	**(8.5)**	**(8.2)**	**2.7**	**(24.6)**	**(20.0)**	**23.3**
Propiedades de inversión que generaron ingresos	(7.1)	(7.2)	(1.8)	(20.7)	(17.3)	20.1
Costos relacionados con propiedades	(4.6)	(3.9)	17.3	(12.8)	(10.3)	24.4
Costos relacionados con energía	(2.5)	(3.3)	(24.1)	(8.0)	(7.0)	13.9
Propiedades de inversión que no generaron ingresos	(1.4)	(1.0)	35.0	(3.9)	(2.7)	43.6
Ingreso Neto Operativo Ajustado	**72.9**	**66.1**	**10.4**	**214.8**	**190.0**	**13.1**
Gastos generales y de administración	(8.8)	(7.8)	12.3	(26.9)	(24.4)	10.2
Gasto por plan de acciones	2.4	2.5	(2.9)	6.9	7.1	(3.1)
Depreciación	(0.5)	(0.5)	4.5	(1.5)	(1.2)	17.2
UAFIDA Ajustada	**65.2**	**59.7**	**9.2**	**190.9**	**170.0**	**12.3**
Otros ingresos y gastos						
Ingreso por intereses	2.8	0.7	334.6	7.2	2.0	253.7
Otros ingresos	1.4	1.2	13.0	7.4	3.7	103.6
Otros gastos	(1.7)	(0.6)	176.9	(5.2)	(2.1)	153.4
Costo de transacción de la emisión de deuda	0.0	0.0	na	0.0	0.0	na
Gastos por intereses	(18.1)	(12.3)	47.4	(54.6)	(34.5)	58.5
Ganancia (Pérdida) cambiaria	(2.3)	2.4	(193.3)	0.9	8.7	(90.0)
Participación en los resultados de asociadas	(0.1)	0.0	562.6	0.1	0.0	1,007.5
Ganancia por venta de propiedades	0.0	0.4	(100.0)	0.0	0.0	100.0
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	60.2	4.8	1,155.5	163.2	(3.4)	4,855.0
Total otros ingresos (gastos)	**42.2**	**(3.5)**	**1,322.0**	**118.9**	**(25.6)**	**564.3**
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	**104.0**	**52.4**	**98.4**	**300.7**	**135.5**	**121.9**
Impuestos a la utilidad	**6.7**	**(27.4)**	**124.3**	**12.8**	**(67.9)**	**118.8**
Impuesto Causado	(13.4)	(5.9)	128.1	(34.5)	(20.2)	70.9
Impuesto Diferido	20.1	(21.6)	193.3	47.2	(47.7)	199.0
Utilidad del periodo	**110.6**	**25.0**	**343.1**	**313.5**	**67.6**	**363.5**
Remediciones de planes de beneficios definidos	(0.4)	0.0	na	(0.4)	0.0	
Valuación de instrumentos financieros derivados	0.0	0.0	na	0.0	0.0	na
Efecto de conversión de operaciones extranjeras	2.4	2.6	(8.4)	4.9	3.7	32.6

Utilidad integral consolidada del periodo	**112.6**	**27.6**	**307.9**	**317.9**	**71.3**	**345.7**
Acciones (promedio)	939.0	858.3	9.4	899.2	861.4	4.4
UPA Diluida	0.119	0.032		0.353	0.082	

Los ingresos aumentaron 13.6% a US$ 234.8 millones en el acumulado de los primeros nueve meses de 2026, en comparación con US$ 206.8 millones en el mismo periodo de 2025, mientras que los costos operativos aumentaron a US$ 24.6 millones, o un 23.3% más en comparación con US$ 20.0 millones en 2025, principalmente debido a mayores costos asociados tanto a propiedades que generaron ingresos como a las que no generaron rentas.

El ingreso neto operativo ajustado de los primeros nueve meses de 2026 fue de US$ 214.8 millones, un incremento del 13.1% en comparación con US$ 190.0 millones en el mismo período de 2025. El margen NOI ajustado para los primeros nueve meses de 2026 fue de 94.4% en comparación con el 94.9% en el mismo periodo de 2025.

Al 30 de septiembre de 2026, los gastos generales y de administración incrementaron 10.2% a US$ 26.9 millones en los primeros nueve meses de 2026, de US$ 24.4 millones en el mismo periodo de 2025, principalmente debido a mayores salarios y beneficios de corto plazo de los empleados, así como mayores gastos de auditoría, legales, consultoría, mercadotecnia y otros gastos.

El UAFIDA Ajustado para los primeros nueve meses de 2026 fue de US$ 190.9 millones, un aumento de 12.3% comparado con los US$ 170.0 millones del mismo período de 2025. El margen UAFIDA Ajustado para los primeros nueve meses de 2026 alcanzó 83.9% comparado con 84.9% en el mismo período de 2025.

El total de otros ingresos para los primeros nueve meses de 2026 fue de US$ 118.9 millones, en comparación con un total de otros gastos de US$ 25.6 millones del año anterior. El resultado refleja un aumento en la ganancia en la revaluación de las propiedades de inversión, y mayores ingresos por intereses y otros ingresos, parcialmente compensado por mayores gastos por intereses y otros gastos.
La utilidad antes de impuestos de la Compañía ascendió a US$ 300.7 millones en los primeros nueve meses de 2026.

El impuesto a las ganancias para los primeros nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2026 fue una ganancia de US$ 12.8 millones, comparado con un gasto de US$ 67.9 millones para los nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2025. Esta mejora de año contra año se debió principalmente a una ganancia de impuestos diferidos de US$ 47.2 millones comparado con un gasto de US$ 47.7 millones del año anterior.

La utilidad de los primeros nueve meses de 2026 fue de US$ 313.5 millones, frente a US$ 67.6 millones del mismo periodo de 2025, debido a los factores antes mencionados.

Vesta cerró el periodo de nueve meses concluido el 30 de septiembre de 2026 con US$ 317.9 millones en utilidad integral total, en comparación con US$ 71.3 millones al cierre de los nueve meses de 2025, debido a los factores descritos anteriormente. Esta utilidad se vio incrementada parcialmente por una ganancia de US$ 4.9 millones por conversión de moneda funcional.

Las inversiones de capital sumaron US$ 161.9 millones para los primeros nueve meses de 2026 principalmente relacionadas con el desarrollo de propiedades de inversión e inversiones en infraestructura.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Flujo de Operación (FFO)

				9 meses		
FFO Reconciliación (millones)	**3T26**	**3T25**	**Var. %**	**2026**	**2025**	**Var. %**
Utilidad del periodo	110.6	25.0	343.1	313.5	67.6	363.5
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	(60.2)	(4.8)	1,155.5	(163.2)	3.4	(4,855.0)
Ganancia por venta de propiedades	0.0	(0.4)	na	0.0	0.0	na
FFO	**50.5**	**19.8**	**155.2**	**150.3**	**71.1**	**111.5**
Gasto por plan de acciones	2.4	2.5	(2.9)	6.9	7.1	(3.1)
Ganancia (Pérdida) cambiaria	2.3	(2.4)	193.3	(0.9)	(8.7)	(90.0)
Depreciación	0.5	0.5	4.5	1.5	1.2	17.2
Otros (gastos) ingresos	(1.4)	(1.2)	13.0	(7.4)	(3.7)	103.6
Otros ingresos de energía	1.7	0.6	176.9	5.2	2.1	153.4
Energía	0.5	0.9	(44.4)	0.8	0.5	51.2
Participación en los resultados de asociadas	0.1	0.0	562.6	(0.1)	0.0	(1,007.5)
Ingreso por intereses	(2.8)	(0.7)	334.6	(7.2)	(2.0)	253.7
Impuestos a la utilidad	(6.7)	27.4	(124.3)	(12.8)	67.9	na
Vesta FFO	**47.1**	**47.4**	**(0.7)**	**136.3**	**135.5**	**0.6**
Vesta FFO por acción	**0.0501**	**0.0552**	**(9.2)**	**0.1516**	**0.1573**	**(3.6)**
Impuesto Causado	(13.4)	(5.9)	128.1	(34.5)	(20.2)	na
Vesta FFO (-) Impuestos a la utilidad	**33.6**	**41.5**	**(19.0)**	**101.8**	**115.3**	**(11.7)**
Vesta FFO (-) Impuestos a la utilidad por acción	**0.0358**	**0.0484**	**(26.0)**	**0.1132**	**0.1339**	**(15.4)**

El Vesta FFO, totalizó US$ 47.1 millones durante el tercer trimestre de 2026, una disminución de 0.7% comparado con US$ 47.4 millones en el tercer trimestre de 2025, mientras que el FFO por acción de Vesta alcanzó US$ 0.0501 por acción durante el tercer trimestre de 2026, una disminución de 9.2% en comparación con el tercer trimestre del año pasado.

El Vesta FFO después de impuestos a la utilidad en el tercer trimestre de 2026 fue de US$ 33.6 millones, o US$ 0.0358 por acción, en comparación con US$ 41.5 millones, o US$ 0.0484 por acción, en el tercer trimestre de 2025.

Actividades de Inversión

Las actividades de inversión durante el tercer trimestre de 2026 estuvieron primordialmente relacionadas a la construcción en progreso de propiedades en la región Norte, Centro y Bajío, así como gastos de infraestructura durante el trimestre resultando en salidas de efectivo por actividades de inversión por un total de US$ 71.1 millones.

Deuda

Al 30 de septiembre de 2026, el saldo total de la deuda fue de US$ 1,072.1 millones, correspondiendo la totalidad a deuda a largo plazo. Al cierre del tercer trimestre de 2026, la Compañía no tenía deuda garantizada; el 100% de su deuda estaba denominada en dólares estadounidenses, y el 86.0% de su exposición a tasa de interés era fija.

Control interno [bloque de texto]

Tenemos políticas y procedimientos de control interno diseñadas para asegurar que nuestras operaciones y demás aspectos de nuestras operaciones sean llevadas a cabo, registrados y reportados de conformidad con los requisitos establecidos por nuestra administración utilizando las NIIF, aplicados de conformidad con la interpretación disponible al amparo de las mismas. Además, nuestros procesos operativos están sujetos a auditorías internas, periódicas y nuestros sistemas de control interno están sujetos a una revisión anual por nuestros auditores externos.

En Agosto de 2011, Lloyd´s Register Quality Assurance (LRQA) certificó nuestro sistema de administración bajo la norma ISO-9001:2008 Sistema de Gestión de Calidad.

Administración de Calidad (2008 Qulity Management System Standar). La certificación fue renovada en marzo de 2017 con la norma ISO 9001:2015.

Mantenemos un Código de Ética y Conducta aplicable a nuestros funcionarios y colaboradores, incluyendo el Director General y Director de Finanzas.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Portafolio Estabilizado

Vesta actualmente reporta la ocupación de portafolio estabilizada y ocupación de mismas tiendas, ya que la gerencia cree que estas métricas son indicadores útiles del desempeño de la cartera operativa de la Compañía. Las métricas adicionales están destinadas a reflejar las prácticas del mercado y ayudar a comparar el desempeño de Vesta con el desempeño de sus pares de bienes raíces industriales públicos.

Bajo la definición del cálculo del “Portafolio Estabilizado”, se incluirán las propiedades que cumplan primero cualquiera de las siguientes condiciones: propiedades ocupadas al menos al 80% o propiedades entregadas por lo menos desde hace un año, lo que ocurra primero.

Región	3T25			3T26	
	Portafolio Estabilizado		Crecimiento ft2	Portafolio Estabilizado	
	ft2	%	ft2	ft2	%
Región Centro	8,277,642	20.3%	294,882	8,572,524	19.6%
Bajío	19,401,467	47.5%	1,469,661	20,871,128	47.7%

Norte	13,140,669	32.2%	1,136,124	14,276,793	32.7%
Total	**40,819,778**	**100%**	**2,900,666**	**43,720,444**	**100%**

	3T25		3T26	
Región	**Ocupado ft2**	**% Total**	**Ocupado ft2**	**Total**
Región Centro	8,277,642	100.0%	8,572,524	100.0%
Bajío	18,175,489	93.7%	19,399,383	92.9%
Norte	12,059,502	91.8%	13,076,406	91.6%
Total	**38,512,633**	**94.3%**	**41,048,312**	**93.9%**

Portafolio Mismas Tiendas

Según el cálculo actualizado, esta métrica solo incluirá propiedades dentro de la cartera de la Compañía que se hayan estabilizado durante la totalidad del periodo actual y del periodo comparable. Esta definición pretende reflejar las mejores prácticas del mercado y ayudar en la comparación del desempeño de Vesta con el desempeño de sus pares de bienes raíces industriales públicos. Vesta proporciona a continuación una conciliación de la definición actualizada con la definición anterior.

	3T25			3T26	
Región	**Mismas tiendas**		**Crecimiento ft2**	**Mismas tiendas**	
	ft2	**%**	**ft2**	**ft2**	**%**
Región Centro	7,256,308	19.1 %	1,021,423	8,277,731	20.3%
Bajío	18,303,810	48.2%	1,097,670	19,401,480	47.5%
Norte	12,432,776	32.7%	708,078	13,140,854	32.2%
Total	**37,992,894**	**100%**	**2,827,170**	**40,820,064**	**100%**

	3T25		3T26	
Región	**Ocupado ft2**	**% Total**	**Ocupado ft2**	**Total**
Región Centro	7,256,308	100.0%	8,277,731	100.0%
Bajío	17,390,761	95.0%	18,622,157	96.0%
Norte	11,351,609	91.3%	12,100,059	92.1%
Total	**35,998,678**	**94.8%**	**38,999,946**	**95.5%**

Portafolio total

Al cierre de septiembre de 2026, nuestro portafolio consistía en 233 propiedades industriales de alto valor con una superficie bruta arrendable de 4.1 millones m² (43.7 millones de pies cuadrados). Las propiedades de Vesta están principalmente ubicadas en las zonas de más alto crecimiento económico del país, como son las zonas Norte, Centro y Bajío. Durante el tercer trimestre de 2026, el 89.4% de nuestros ingresos por arrendamiento están denominados en dólares americanos. Nuestros inquilinos son en su mayoría empresas multinacionales, y tenemos exposición diversificada en distintos sectores, incluidos electrónica, comercio electrónico y ventas en línea, alimentos y bebidas, automotriz, aeroespacial y logística, entre otros.

	2T26		3T26		
Región	**Portafolio Total**		**Crecimiento ft2**	**Total Portafolio**	
	ft2	**%**	**ft2**	**ft2**	**%**

Región Centro	8,572,523	19.8%	1	8,572,524	19.6%
Bajío	20,475,284	47.3%	395,844	20,871,128	47.7%
Norte	14,277,794	33.0%	-1,001	14,276,793	32.7%
Total	**43,325,600**	**100%**	**394,844**	**43,720,444**	**100%**

1) Ajustes por cambios en el tamaño inicial del portafolio.

Desocupación

El índice de desocupación física de Vesta al cierre de septiembre de 2026 fue de 6.1%.

	2T26		3T26	
Región	**Vacante ft2**	**% Total**	**Vacante ft2**	**% Total**
Región Centro	0	0.0%	0	0.0%
Bajío	2,107,508	10.3%	1,471,745	7.1%
Norte	1,474,192	10.3%	1,200,387	8.4%
Total	**3,581,700**	**8.3%**	**2,672,132**	**6.1%**

Proyectos en construcción

Vesta está actualmente desarrollando 303,817 m² (3,270,255 ft²) en edificios inventario.

Proyectos en Construcción

Proyecto	SBA (ft2)	SBA (m2)	Inversión (1) (USD$ MM)	Tipo	Estimada fecha de terminación (1)	Ciudad	Región
Megaregion 7	375,625	34,897	32.4	Inventario	abril, 2027	Tijuana	Norte
Paso del Norte 2	152,019	14,123	12.9	Inventario	febrero, 2027	Ciudad Juárez	Norte
Paso del Norte 5	270,798	25,158	24.0	Inventario	mayo, 2027	Ciudad Juárez	Norte
Monterrey 1	305,383	28,371	26.1	Inventario	agosto, 2027	Monterrey	Norte
Monterrey 2	251,380	23,354	21.7	Inventario	agosto, 2027	Monterrey	Norte
Monterrey 3	811,502	75,391	62.8	Inventario	octubre, 2027	Monterrey	Norte
Guadalajara II 1	454,444	42,219	35.5	Inventario	junio, 2027	Guadalajara	Bajio
Puerto Interior 4	248,646	23,100	15.4	Inventario	junio, 2027	Silao	Bajio
Santa Barbara 1	223,965	20,807	28.8	Inventario	enero, 2027	México	Central
Santa Barbara 2	176,493	16,397	23.0	Inventario	enero, 2027	México	Central
Total	3,270,255	303,817	282.5				

(1) La inversión incluye el costo proporcional del terreno y de la infraestructura.

Reservas territoriales

Al 30 de septiembre de 2026, la Compañía cuenta con 47.9 millones de pies cuadrados en reservas territoriales.

	30 de junio 2026	*30 de septiembre 2026*	
Región	**SBA (ft2)**	**SBA (ft2)**	**% Var.**
Tijuana	3,313,939	3,313,939	0.0 %
Monterrey	15,256,736	12,805,395	-16.1 %
Cd. Juarez	3,961,693	3,686,395	-6.9 %
San Luis Potosi	2,555,692	2,555,692	0.0%
Queretaro	3,561,966	3,561,966	0.0%
Guanajuato	3,404,979	2,996,005	-12.0%
Aguascalientes	10,281,833	10,281,833	0.0%
SMA	3,597,220	3,597,220	0.0%
Guadalajara	5,099,809	5,099,809	0.0 %
Puebla	0	0	na
Mexico City	0	0	na
Total	**51,033,865**	**47,898,252**	**-6.1%**

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	VESTA
Periodo cubierto por los estados financieros:	2026-01-01 al 2026-09-30
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2026-09-30
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	VESTA
Descripción de la moneda de presentación :	USD
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	2
Consolidado:	Sí
Número De Trimestre:	3
Tipo de emisora:	ICS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

1. Información General

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. (“Vesta”), es una sociedad anónima de capital variable constituida dentro de México. El domicilio principal de sus negocios es Paseo de los Tamarindos No. 90, piso 28, Ciudad de México.

Vesta y subsidiarias (en su conjunto la “Entidad”) se dedican al desarrollo, adquisición y operación de edificios para uso industrial y centros de distribución que son rentados a corporaciones. Dichos edificios se ubican en once estados de México.

1.1 Evento significativo

El 18 de mayo de 2026, Vesta anunció el cierre de su oferta global de 1,199,285 American Depositary Shares ("ADS") a un precio de US$34.62 por ADS en los Estados Unidos (la "Oferta Internacional") y de 58,054,784 acciones ordinarias a un precio de $59.50 por acción ordinaria en México (la "Oferta Mexicana" y, conjuntamente con la Oferta Internacional, la "Oferta Global"). Cada ADS representa 10 acciones ordinarias de Vesta. Las acciones ordinarias subyacentes se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores ("RNV"), administrado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"). Barclays, J.P. Morgan y Morgan Stanley actuaron como coordinadores globales conjuntos de la Oferta Global, mientras que BofA Securities, BTG Pactual y Santander actuaron como colocadores conjuntos (joint book-runners).

El 4 de junio de 2026, los intermediarios colocadores internacionales ejercieron la opción de sobreasignación (Greenshoe Option) para adquirir 7,749,200 acciones ordinarias adicionales a un precio de US$34.62 por ADS en los Estados Unidos.

El cierre de la Oferta Global, incluyendo los recursos obtenidos por el ejercicio de la opción de sobreasignación, generó ingresos brutos por US$269,024,352. Los gastos de emisión ascendieron a US$9,475,455. Vesta tiene la intención de destinar los recursos netos obtenidos de la Oferta Global al financiamiento de su estrategia de crecimiento, incluyendo la adquisición de terrenos y propiedades, inversiones relacionadas en infraestructura y el desarrollo de edificios industriales.

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condensados intermedios: Las cifras e información por los tres meses que se terminaron al 30 de septiembre de 2026 y 2025 presentados no han sido auditados.

Tipo de cambio: El tipo de cambio de peso por dólar americano utilizado en las fechas abajo descritas fue de:

Fecha	Tipo de cambio
Balance General	
30 de septiembre 2025	18.383
30 de septiembre 2026	17.841
Estado de Resultados	
3T25 (promedio)	18.647
3T26 (promedio)	17.251
9M 2025 (promedio)	19.531
9M 2026 (promedio)	17.407

"UAFIDA ajustado" significa la suma de la utilidad del año ajustada por (a) el gasto total por impuesto a las ganancias, (b) los ingresos por intereses, (c) otros ingresos, (d) otros costos, (e) los costos financieros, (f) la ganancia (pérdida) cambiaria - neta, (g) ganancia por venta de propiedades de inversión, (h) ganancia por revaluación de propiedades de inversión, (i) depreciación y (j) el gasto del plan de acciones, (k) ingreso por energía y (l) costo por energía durante el período relevante.

"Margen UAFIDA ajustado" significa UAFIDA Ajustado dividido por los ingresos totales menos ingresos por energía.

"NOI" significa la suma del UAFIDA Ajustado más los gastos generales y administrativos, revirtiendo el impacto del gasto de depreciación discreto en el UAFIDA Ajustado menos el plan de acciones durante el período relevante.

"NOI ajustado" significa la suma del NOI más los costos operativos de la propiedad relacionados con las propiedades que no generaron ingresos por renta durante el período correspondiente menos costos por energía.

"Margen de NOI ajustado" significa el NOI ajustado dividido por los ingresos totales menos ingresos por energía.

"FFO" significa utilidad del período, excluyendo: (i) ganancia por venta de propiedades de inversión y (ii) ganancia por revaluación de propiedades de inversión.

"Vesta FFO" significa la suma de FFO, ajustada por el impacto de la ganancia (pérdida) cambiaria - neta, otros ingresos - neto, otros ingresos por energía neto, ingresos por intereses, gasto total por impuestos sobre la renta, depreciación y plan de acciones y capital plus.

Periodo anterior: A menos que se indique de otra manera, las comparaciones de las cifras operativas y financieras están hechas contra las cifras del mismo período del año anterior.

Los porcentajes pudieran no coincidir en virtud de considerar en su determinación las cifras a la unidad.

Build to Suit (BTS): edificios diseñados y construidos "a la medida" con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.

Edificios Inventario: edificios construidos conforme a especificaciones estándar de la industria con el fin de contar con espacio disponible para clientes que no tienen tiempo o interés de hacer un edificio a la medida.

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

Cobertura de análisis

En cumplimiento a lo dispuesto por el Reglamento Interior de la BMV en el artículo 4.033.01 Fracc. VIII, informamos que la cobertura de análisis es proporcionada por:

- Actinver Casa de Bolsa, S.A. de C.V. Grupo Financiero Actinver.
- Barclays Bank Mexico, S.A.
- Bank of America
- BBVA Bancomer S.A.
- Bradesco BBI Research
- BTG Pactual US Capital LLC
- Casa de Bolsa Santander S.A. de C.V.
- Citigroup Global Markets Inc.
- GBM Grupo Bursátil Mexicano S.A. de C.V.
- Grupo Signum, S.A. de C.V.
- Goldman Sachs
- Itaú Corretora de Valores S.A
- J.P. Morgan Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
- Morgan Stanley
- Scotia Inverlat Casa de Bolsa S.A. de C.V.

- UBS Global Research

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	239,997,000	336,901,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	16,976,000	12,911,000
Impuestos por recuperar	51,724,000	47,540,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	308,697,000	397,352,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	308,697,000	397,352,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	7,554,000	8,455,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	5,849,000	3,533,000
Propiedades, planta y equipo	2,398,000	2,256,000
Propiedades de inversión	4,481,233,000	4,129,444,000
Activos por derechos de uso	1,100,000	1,420,000
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	4,498,134,000	4,145,108,000
Total de activos	4,806,831,000	4,542,460,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	37,607,000	38,079,000
Impuestos por pagar a corto plazo	496,000	14,155,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros pasivos financieros a corto plazo	13,143,000	11,820,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	641,000	641,000
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	51,887,000	64,695,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	51,887,000	64,695,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	11,707,000	23,414,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	1,072,138,000	1,273,419,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	503,000	816,000
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	75,595,000	51,075,000
Total provisiones a largo plazo	75,595,000	51,075,000
Pasivo por impuestos diferidos	334,038,000	381,284,000
Total de pasivos a Largo plazo	1,493,981,000	1,730,008,000
Total pasivos	1,545,868,000	1,794,703,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	627,569,000	579,978,000
Prima en emisión de acciones	1,111,541,000	884,175,000
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	1,561,784,000	1,328,019,000
Otros resultados integrales acumulados	(39,931,000)	(44,415,000)
Total de la participación controladora	3,260,963,000	2,747,757,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	3,260,963,000	2,747,757,000
Total de capital contable y pasivos	4,806,831,000	4,542,460,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	234,801,000	206,780,000	79,563,000	72,428,000
Costo de ventas	24,610,000	19,963,000	8,459,000	8,236,000
Utilidad bruta	210,191,000	186,817,000	71,104,000	64,192,000
Gastos de venta	0	0	0	0
Gastos de administración	28,395,000	25,692,000	9,313,000	8,326,000
Otros ingresos	7,443,000	3,655,000	1,352,000	1,196,000
Otros gastos	5,202,000	2,053,000	1,726,000	623,000
Utilidad (pérdida) de operación	184,037,000	162,727,000	61,417,000	56,439,000
Ingresos financieros	171,270,000	10,697,000	62,999,000	8,273,000
Gastos financieros	54,610,000	37,909,000	20,438,000	12,299,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	300,697,000	135,515,000	103,978,000	52,413,000
Impuestos a la utilidad	(12,757,000)	67,893,000	(6,661,000)	27,446,000
Utilidad (pérdida)	313,454,000	67,622,000	110,639,000	24,967,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
de operaciones continuas				
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	313,454,000	67,622,000	110,639,000	24,967,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	313,454,000	67,622,000	110,639,000	24,967,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]	**Utilidad por acción** Por el periodo de nueve meses terminado en Septiembre 30, 2026 (No audita do) / Septiembre 30, 2025 (No audita do) **Utilidad básica por acción:** Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación: $ 313,453,647 / $ 67,621,867	**Utilidad por acción** Por el periodo de nueve meses terminado en Septiembre 30, 2026 (No audita do) / Septiembre 30, 2025 (No audita do) **Utilidad básica por acción:** Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación: $ 313,453,647 / $ 67,621,867	**Utilidad por acción** Por el periodo de tres meses terminado en Septiembre 30, 2026 (No audita do) / Septiembre 30, 2025 (No audita do) **Utilidad básica por acción:** Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación: $ 110,639,296 / $ 24,967,041	**Utilidad por acción** Por el periodo de tres meses terminado en Septiembre 30, 2026 (No audita do) / Septiembre 30, 2025 (No audita do) **Utilidad básica por acción:** Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación: $ 110,639,296 / $ 24,967,041

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30		Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30		Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30		Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30	
	Número de acciones promedio ponderado	88,583,060	88,583,060	49,627,605	928,106,513	845,723,811	928,106,513	845,723,811
	Utilidad básica por acción	$ 0.3528	$ 0.0796	$ 0.3528	$ 0.0796	$ 0.1192	$ 0.0295	$ 0.1192	$ 0.0295
		Por el periodo de nueve meses terminado en		**Por el periodo de nueve meses terminado en**		**Por el periodo de tres meses terminado en**		**Por el periodo de tres meses terminado en**	
		Septiembre 30, 2026 (No auditado)	**Septiembre 30, 2025 (No auditado)**	**Septiembre 30, 2026 (No auditado)**	**Septiembre 30, 2025 (No auditado)**	**Septiembre 30, 2026 (No auditado)**	**Septiembre 30, 2025 (No auditado)**	**Septiembre 30, 2026 (No auditado)**	**Septiembre 30, 2025 (No auditado)**
	Utilidad diluida por acción:								
	Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	$ 313,453,647	$ 67,621,867	$ 313,453,647	$ 67,621,867	$ 110,639,296	$ 24,967,041	$ 110,639,296	$ 24,967,041
	Número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación más acciones en Fideico	899,158,979	861,431,526	899,158,979	861,431,526	939,038,336	858,271,405	939,038,336	858,271,405

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
	miso del Plan de Incentivo a Largo Plazo Utilidad diluida por acción $ 0.3486 $ 0.0785	miso del Plan de Incentivo a Largo Plazo Utilidad diluida por acción $ 0.3486 $ 0.0785	miso del Plan de Incentivo a Largo Plazo Utilidad diluida por acción $ 0.1178 $ 0.0291	miso del Plan de Incentivo a Largo Plazo Utilidad diluida por acción $ 0.1178 $ 0.0291
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	0.35	0.08	0.12	0.03
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	0.35	0.08	0.12	0.03
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.35	0.08	0.12	0.03

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.35	0.08	0.12	0.03

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	313,454,000	67,622,000	110,639,000	24,967,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(450,000)	0	(450,000)	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	(450,000)	0	(450,000)	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	4,934,000	3,720,000	2,417,000	2,637,000
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	4,934,000	3,720,000	2,417,000	2,637,000
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos				
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	4,934,000	3,720,000	2,417,000	2,637,000
Total otro resultado integral	4,484,000	3,720,000	1,967,000	2,637,000
Resultado integral total	317,938,000	71,342,000	112,606,000	27,604,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	317,938,000	71,342,000	112,606,000	27,604,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	313,454,000	67,622,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	(12,757,000)	67,893,000
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	47,427,000	42,793,000
+ Gastos de depreciación y amortización	1,458,000	1,244,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	4,063,000	(4,946,000)
+ Pagos basados en acciones	7,631,000	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	0	0
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	(52,000)	6,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(555,000)	(4,311,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(3,615,000)	(10,218,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	(22,578,000)	331,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	(754,000)	676,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	(2,808,000)	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	(163,163,000)	3,431,000
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(145,703,000)	96,899,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	167,751,000	164,521,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	48,148,000	20,309,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	119,603,000	144,212,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	2,264,000	3,442,000
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	5,500,000
- Compras de propiedades, planta y equipo	161,944,000	226,508,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	1,061,000	474,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	7,183,000	2,031,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(158,086,000)	(222,893,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	262,391,000	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	36,416,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	0	650,000,000
- Reembolsos de préstamos	205,635,000	52,928,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	598,000	628,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	54,761,000	50,941,000
- Intereses pagados	48,866,000	27,585,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	735,000	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(46,734,000)	481,502,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(85,217,000)	402,821,000
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(11,687,000)	106,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(96,904,000)	402,927,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	336,901,000	184,121,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	239,997,000	587,048,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	579,978,000	884,175,000	0	1,328,019,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	313,454,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	313,454,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	47,595,000	227,384,000	0	(12,588,000)	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	74,753,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	(4,000)	(18,000)	0	7,652,000	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total incremento (disminución) en el capital contable	47,591,000	227,366,000	0	233,765,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	627,569,000	1,111,541,000	0	1,561,784,000	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]**	**Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]**	**Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]**	**Pagos basados en acciones [miembro]**	**Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]**	**Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital**	**Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(44,415,000)	(44,415,000)	2,747,757,000	0	2,747,757,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	313,454,000	0	313,454,000
Otro resultado integral	0	0	0	4,484,000	4,484,000	4,484,000	0	4,484,000
Resultado integral total	0	0	0	4,484,000	4,484,000	317,938,000	0	317,938,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	262,391,000	0	262,391,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	74,753,000	0	74,753,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	7,630,000	0	7,630,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	4,484,000	4,484,000	513,206,000	0	513,206,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(39,931,000)	(39,931,000)	3,260,963,000	0	3,260,963,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 1 de 3	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	585,487,000	905,722,000	0	1,152,280,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	67,622,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	67,622,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	2,045,000	6,965,000	0	(9,010,000)	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	69,538,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(7,620,000)	(28,796,000)	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	66,000	284,000	0	10,003,000	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total incremento (disminución) en el capital contable	(5,509,000)	(21,547,000)	0	(923,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	579,978,000	884,175,000	0	1,151,357,000	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]**	**Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]**	**Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]**	**Pagos basados en acciones [miembro]**	**Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]**	**Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital**	**Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(46,206,000)	(46,206,000)	2,597,283,000	0	2,597,283,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	67,622,000	0	67,622,000
Otro resultado integral	0	0	0	3,720,000	3,720,000	3,720,000	0	3,720,000
Resultado integral total	0	0	0	3,720,000	3,720,000	71,342,000	0	71,342,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	69,538,000	0	69,538,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(36,416,000)	0	(36,416,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	10,353,000	0	10,353,000
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	3,720,000	3,720,000	(24,259,000)	0	(24,259,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(42,486,000)	(42,486,000)	2,573,024,000	0	2,573,024,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	627,569,000	579,978,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	22	25
Numero de empleados	90	91
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	928,201,237	846,017,932
Numero de acciones recompradas	27,489,137	29,870,992
Efectivo restringido	20,000	20,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	1,458,000	1,244,000	517,000	495,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2025-10-01 - 2026-09-30	Año Anterior 2024-10-01 - 2025-09-30
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	217,478,000	202,467,000
Utilidad (pérdida) de operación	172,255,000	162,976,000
Utilidad (pérdida) neta	420,384,000	65,964,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	420,384,000	65,964,000
Depreciación y amortización operativa	2,064,000	1,886,000

[800001] Anexo - Desglose de créditos

Institución [eje]	Institución Extranjera (Si/No)	Fecha de firma/contrato	Fecha de vencimiento	Tasa de interés y/o sobretasa	Denominación [eje]											
					Moneda nacional [miembro]						Moneda extranjera [miembro]					
					Intervalo de tiempo [eje]						Intervalo de tiempo [eje]					
					Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]	Año actual [miembro]	Hasta 1 año [miembro]	Hasta 2 años [miembro]	Hasta 3 años [miembro]	Hasta 4 años [miembro]	Hasta 5 años o más [miembro]
Bancarios [sinopsis]																
Comercio exterior (bancarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Con garantía (bancarios)																
METROPOLITAN LIFE INSURANCE COMPANY THIRD LOAN	SÍ	2017-11-01	2027-12-01	4.75								0	0			
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Banca comercial																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros bancarios																
GASTOS AMORTIZABLES	NO	2016-07-22	2021-07-01	0												-12,862,000
The Guardian Life Insurance Company of America	SÍ	2017-09-22	2027-09-22	5.31									0			
The Prudential Insurance Company of America.	SÍ	2018-05-31	2028-05-31	5.85									0			
Prudential Retirement Insurance and Annuity Company_10	SÍ	2017-09-22	2027-09-22	5.31									0			
The Prudential Insurance Company of America_10	SÍ	2017-09-22	2027-09-22	5.31									0			
RC1 TEACHERS INSURANCE AND ANNUITY ASSOCIATION OF AMERICA	SÍ	2019-06-25	2029-06-14	5.18										50,000,000		
RC2 THE GUARDIAN LIFE INSURANCE COMPANY OF AMERCIA	SÍ	2019-06-25	2029-06-14	5.18										10,000,000		
RC3 CHIMEFISH & CO	SÍ	2019-06-25	2029-06-14	5.18										10,000,000		
RD1 THE GUARDIAN LIFE INSURANCE COMPANY OF AMERCIA	SÍ	2019-06-25	2031-06-14	5.28												3,000,000
RD2 BERSHIRE LIFE INSURANCE COMPANY OF AMERICA	SÍ	2019-06-25	2031-06-14	5.28												1,000,000
RD3 THE GUARDIAN INSURANCE & ANNUITY COMPANY INC	SÍ	2019-06-25	2031-06-14	5.28												1,000,000
RD4 CONTINENTAL CASUALTY COMPANY	SÍ	2019-06-25	2031-06-14	5.28												10,000,000
Vesta ESG Global bond 35/8 05/31	SÍ	2021-05-13	2031-05-13	3.625												350,000,000
Internaitional Finance Corporation	SÍ	2025-04-08	2027-12-17	SOFR + 130 b. p.									13,762,000			

Bank of America	SÍ	2025-04-08	2027-12-17	SOFR + 130 b. p.									2,752,000			
The Bank of Nova Scotia	SÍ	2025-04-08	2027-12-17	SOFR + 130 b. p.									6,881,000			
Barclays Bank PLC	SÍ	2025-04-08	2027-12-17	SOFR + 130 b. p.									4,817,000			
Morgan Stanley Bank	SÍ	2025-04-08	2027-12-17	SOFR + 130 b. p.									2,752,000			
BBVA Mexico SA	NO	2025-04-08	2027-12-17	SOFR + 130 b. p.									10,321,000			
Banco Santander Mexico SA	NO	2025-04-08	2027-12-17	SOFR + 130 b. p.									10,321,000			
Bancoppel SA	NO	2025-04-08	2027-12-17	SOFR + 130 b. p.									4,129,000			
Banco Monex SA	NO	2025-04-08	2027-12-17	SOFR + 130 b. p.									4,128,000			
Banco Citi Mexico SA	NO	2025-04-08	2027-12-17	SOFR + 130 b. p.									10,321,000			
Banco JP Morgan SA	NO	2025-04-08	2027-12-17	SOFR + 130 b. p.									2,752,000			
Industrial and commerical Bank of China Mexico SA	NO	2025-04-08	2027-12-17	SOFR + 130 b. p.									2,064,000			
Internaitional Finance Corporation (Tramo II)	SÍ	2025-04-08	2029-12-17	SOFR + 150 b. p.											13,762,000	
Bank of America (Tramo II)	SÍ	2025-04-08	2029-12-17	SOFR + 150 b. p.											2,752,000	
The Bank of Nova Scotia (Tramo II)	SÍ	2025-04-08	2029-12-17	SOFR + 150 b. p.											6,881,000	
Barclays Bank PLC (Tramo II)	SÍ	2025-04-08	2029-12-17	SOFR + 150 b. p.											4,817,000	
Morgan Stanley Bank (Tramo II)	SÍ	2025-04-08	2029-12-17	SOFR + 150 b. p.											2,752,000	
BBVA Mexico SA (Tramo II)	NO	2025-04-08	2029-12-17	SOFR + 150 b. p.											10,321,000	
Banco Santander Mexico SA (Tramo II)	NO	2025-04-08	2029-12-17	SOFR + 150 b. p.											10,321,000	
Bancoppel SA (Tramo II)	NO	2025-04-08	2029-12-17	SOFR + 150 b. p.											4,129,000	
Banco Monex SA (Tramo II)	NO	2025-04-08	2029-12-17	SOFR + 150 b. p.											4,128,000	
Banco Citi Mexico SA (Tramo II)	NO	2025-04-08	2029-12-17	SOFR + 150 b. p.											10,321,000	
Banco JP Morgan SA (Tramo II)	NO	2025-04-08	2029-12-17	SOFR + 150 b. p.											2,752,000	
Industrial and commerical Bank of China Mexico SA (Tramo II)	NO	2025-04-08	2029-12-17	SOFR + 150 b. p.											2,064,000	
The Bank of New York Mellon	SÍ	2025-09-30	2033-01-30	5.5												500,000,000
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	75,000,000	70,000,000	75,000,000	852,138,000
Total bancarios																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	75,000,000	70,000,000	75,000,000	852,138,000
Bursátiles y colocaciones privadas [sinopsis]																
Bursátiles listadas en bolsa (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bursátiles listadas en bolsa (con garantía)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (quirografarios)																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Colocaciones privadas (con garantía)																

TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total bursátiles listados en bolsa y colocaciones privadas																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores [sinopsis]																
Proveedores																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total proveedores																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo [sinopsis]																
Otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes sin costo																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de créditos																
TOTAL					0	0	0	0	0	0	0	0	75,000,000	70,000,000	75,000,000	852,138,000

[800003] Anexo - Posición monetaria en moneda extranjera

Información a revelar sobre posición monetaria en moneda extranjera [bloque de texto]

En el caso de los pasivos financieros denominados en moneda extranjera y medidos al costo amortizado al final de cada período sobre el que se informa, las ganancias y pérdidas cambiarias se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas cambiarias se reconocen en la partida "Ganancia (pérdida) cambiaria - neta" en el resultado del pasivo financiero.

	Monedas [eje]				
	Dólares [miembro]	Dólares contravalor pesos [miembro]	Otras monedas contravalor dólares [miembro]	Otras monedas contravalor pesos [miembro]	Total de pesos [miembro]
Posición en moneda extranjera [sinopsis]					
Activo monetario [sinopsis]					
Activo monetario circulante	0	0	0	0	0
Activo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total activo monetario	0	0	0	0	0
Pasivo monetario [sinopsis]					
Pasivo monetario circulante	0	0	0	0	0
Pasivo monetario no circulante	0	0	0	0	0
Total pasivo monetario	0	0	0	0	0
Monetario activo (pasivo) neto	0	0	0	0	0

[800005] Anexo - Distribución de ingresos por producto

	Tipo de ingresos [eje]			
	Ingresos nacionales [miembro]	Ingresos por exportación [miembro]	Ingresos de subsidiarias en el extranjero [miembro]	Ingresos totales [miembro]
VESTA				
ARRENDAMIENTO	234,801,000	0	0	234,801,000
TOTAL	234,801,000	0	0	234,801,000

[800007] Anexo - Instrumentos financieros derivados

Discusión de la administración sobre las políticas de uso de instrumentos financieros derivados, explicando si dichas políticas permiten que sean utilizados únicamente con fines de cobertura o con otro fines tales como negociación [bloque de texto]

Vesta no tiene instrumentos financieros derivados al cierre del 30 de septiembre de 2026

Descripción genérica sobre las técnicas de valuación, distinguiendo los instrumentos que sean valuados a costo o a valor razonable, así como los métodos y técnicas de valuación [bloque de texto]

Vesta no tiene instrumentos financieros derivados al cierre del 30 de septiembre de 2026

Discusión de la administración sobre las fuentes internas y externas de liquidez que pudieran ser utilizadas para atender requerimientos relacionados con instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Vesta no tiene instrumentos financieros derivados al cierre del 30 de septiembre de 2026

Explicación de los cambios en la exposición a los principales riesgos identificados y en la administración de los mismos, así como contingencias y eventos conocidos o esperados por la administración que puedan afectar en los futuros reportes [bloque de texto]

Vesta no tiene instrumentos financieros derivados al cierre del 30 de septiembre de 2026

Información cuantitativa a revelar [bloque de texto]

Vesta no tiene instrumentos financieros derivados al cierre del 30 de septiembre de 2026

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	239,997,000	336,901,000
Total efectivo	239,997,000	336,901,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	239,997,000	336,901,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	9,325,000	8,770,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	7,651,000	4,141,000
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	7,651,000	4,141,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	16,976,000	12,911,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	7,554,000	8,455,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	7,554,000	8,455,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	5,849,000	3,533,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	5,849,000	3,533,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	2,398,000	2,256,000
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	2,398,000	2,256,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	4,481,233,000	4,129,444,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	4,481,233,000	4,129,444,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	37,607,000	38,079,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	37,607,000	38,079,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	37,607,000	38,079,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	0	1,782,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	13,143,000	10,038,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	13,143,000	11,820,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	11,707,000	23,414,000
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	11,707,000	23,414,000
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	0	0
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	11,707,000	23,414,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	1,072,138,000	1,273,419,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	1,072,138,000	1,273,419,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	75,595,000	51,075,000
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	75,595,000	51,075,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	(39,931,000)	(44,415,000)
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2026-09-30	Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(39,931,000)	(44,415,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	4,806,831,000	4,542,460,000
Pasivos	1,545,868,000	1,794,703,000
Activos (pasivos) netos	3,260,963,000	2,747,757,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	308,697,000	397,352,000
Pasivos circulantes	51,887,000	64,695,000
Activos (pasivos) circulantes netos	256,810,000	332,657,000

[800200] Notas - Análisis de ingresos y gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30	Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30	Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30	Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Servicios	0	0	0	0
Venta de bienes	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Regalías	0	0	0	0
Dividendos	0	0	0	0
Arrendamiento	234,801,000	206,780,000	79,563,000	72,428,000
Construcción	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	234,801,000	206,780,000	79,563,000	72,428,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	7,183,000	2,031,000	2,833,000	652,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	871,000	8,666,000	0	2,429,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	163,216,000	0	60,166,000	5,192,000
Total de ingresos financieros	171,270,000	10,697,000	62,999,000	8,273,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	54,610,000	34,462,000	18,113,000	12,290,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	0	0	0
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	3,447,000	2,325,000	9,000
Total de gastos financieros	54,610,000	37,909,000	20,438,000	12,299,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	34,489,000	20,176,000	13,448,000	5,895,000
Impuesto diferido	(47,246,000)	47,717,000	(20,109,000)	21,551,000
Total de Impuestos a la utilidad	(12,757,000)	67,893,000	(6,661,000)	27,446,000

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas (“IFRS” o “IAS”)

Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso

No existen pronunciamientos contables que hayan entrado en vigor a partir del 1 de enero de 2026 que tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados condensados intermedios de la Entidad.

3. Políticas contables significativas

a. Bases de preparación

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros que se valúan a su valor razonable al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, Pagos Basados en Acciones. Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

• Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
• Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
• Nivel 3 Aquellos derivados de técnicas de valuación que considera datos de entrada no observables.

iii. Negocio en Marcha

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento.

b. Bases de consolidación de los estados financieros intermedios

Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos no auditados al 30 de septiembre de 2026 se han preparado de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34, Información financiera intermedia, y no han sido auditados. En opinión de la administración de la Entidad, se incluyen todos los ajustes (principalmente ajustes ordinarios y recurrentes) necesarios para una presentación razonable de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos. Los resultados de los períodos no son necesariamente indicativos de los resultados de todo el año completo. Estos estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados deben leerse junto con los estados financieros consolidados anuales auditados de la Entidad y sus respectivas notas por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Las políticas contables y los métodos de medición son consistentes con los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

c. Segmento

El negocio principal de la Entidad es la adquisición, desarrollo y administración de inmuebles industriales y centros de distribución. Vesta administra sus operaciones sobre la base de un solo segmento agregado con el fin de evaluar el desempeño y tomar decisiones operativas y, en consecuencia, tiene solo un segmento operativo y de reporte. Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, todos nuestros activos y operaciones se derivan de activos ubicados dentro de México.

d. Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o en valor razonable a través de resultados.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y gastos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un periodo más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

En el caso de los pasivos financieros denominados en moneda extranjera y medidos al costo amortizado al final de cada período sobre el que se informa, las ganancias y pérdidas cambiarias se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas cambiarias se reconocen en la partida "Ganancia (pérdida) cambiaria - neta" en el resultado del pasivo financiero.

Modificación de los flujos de caja contractuales

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un instrumento financiero se modifican y no dan lugar a la baja en cuentas, las diferencias entre el importe en libros bruto recalculado y el importe en libros antes de la modificación se reconocen en el resultado como ganancia o pérdida por modificación, en la fecha de la modificación

Pasivos financieros vinculados a un factor de sostenibilidad

Para los bonos o facilidades crediticias vinculados a la sostenibilidad, donde el cumplimiento de un factor de sostenibilidad resulta en una disminución de la tasa de interés contractual, la Entidad evalúa si la vinculación contractual del monto del interés a dicho factor de sostenibilidad cumple con la definición de un derivado implícito que necesita ser separado del contrato principal y contabilizado por separado. Para realizar esta evaluación, la Entidad analiza si el factor de sostenibilidad es una variable financiera o no financiera, lo cual se determina por el impacto de dicha variable en el riesgo crediticio propio de la Entidad.

Para instrumentos donde el factor de sostenibilidad es una variable financiera, la Entidad ha determinado que se cumple con la definición de un derivado implícito. Sin embargo, se considera que las características económicas y los riesgos del derivado implícito están estrechamente relacionados con el contrato principal y, por lo tanto, no se separa. Cuando hay cambios en los flujos de efectivo resultantes de cambios en las tasas de interés causados por el factor de sostenibilidad, la Entidad revisa los flujos de efectivo futuros y ajusta la tasa de interés efectiva en consecuencia, sin tener impacto en el resultado.

Para instrumentos donde el factor de sostenibilidad es una variable no financiera, la Entidad ha determinado que no se cumple con la definición de un derivado implícito. Cuando hay cambios en los flujos de efectivo resultantes de cambios en las tasas de interés causados por el factor de sostenibilidad, la Entidad revisa los flujos de efectivo futuros y los descuenta utilizando la tasa de interés efectiva original. La diferencia entre el importe en libros

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y sólo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada. El valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros del pasivo antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

El saldo al 30 de septiembre de 2026 y diciembre 2025 de cuentas por pagar a corto plazo era:

		Septiembre 30, 2026 (No auditado)		Diciembre 31, 2025
Construcción en progreso [1]	$	625,809	$	5,062,001
Tierra[2]		24,924,201		23,937,534
Propiedades existentes		4,083,855		1,149,283
Otras cuentas por pagar		1,583,263		650,097
Total	$	31,217,128	$	30,798,915

[1] Al cierre del ejercicio fiscal de diciembre de 2025, la Entidad inició la construcción de tres propiedades de inversión. El importe representa los anticipos según el contrato de construcción, los cuales serán liquidados durante el primer trimestre del año siguiente. A partir del 30 de septiembre de 2026, la Entidad inició la construcción de cuatro propiedades de inversión.

[2] Durante el cuarto trimestre de 2025, la Entidad adquirió una reserva de tierras por un total de $97,020,817, la Entidad pagó $46,827,543, el saldo pendiente de $47,351,305 se pagará en cuotas semestrales a partir de abril de 2026 con un pago final en octubre 2027. La primera cuota semestral, prevista para abril 2026, se pagó según lo previsto. Al 30 de septiembre de 2026 la parte pagadera a corto plazo es por $24,924,201, mientras que la parte pagadera a largo plazo es por $11,706,886. El saldo pendiente acumula intereses a una tasa anual del 5.75%.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

21. Litigios y compromisos

Litigios

La Entidad tiene litigios derivados de sus operaciones normales, los cuales en opinión de la administración y del departamento jurídico de la Entidad, no afectarán en forma significativa su situación financiera y el resultado de sus operaciones. La Entidad no está involucrada en ningún litigio o proceso de arbitraje por el cual la Entidad considere que no está suficientemente asegurada o indemnizada, o en su caso, que pudiera tener un efecto material adverso en la situación financiera de la Entidad, sus resultados de operación o sus flujos de efectivo.

Compromisos

Los derechos de construcción, mejoras y la infraestructura construida por la Entidad en el Parque Industrial Querétaro y en el Vesta Park, DPS, tiene la obligación de regresar al gobierno del Estado de Querétaro y a Nissan al final la concesión, lo cual tiene un plazo de 40 y 33 años, respectivamente.

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

23. Autorización de la emisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados fueron aprobados por el Consejo de Administración el 22 de octubre de 2026.

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

a. Bases de preparación

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros que se valúan a su valor razonable al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, Pagos Basados en Acciones. Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

• Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
• Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
• Nivel 3 Aquellos derivados de técnicas de valuación que considera datos de entrada no observables.

iii. Negocio en Marcha

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento.

b. Bases de consolidación de los estados financieros intermedios

Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos no auditados al 30 de septiembre de 2026 se han preparado de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34, Información financiera intermedia, y no han sido auditados. En opinión de la administración de la Entidad, se incluyen todos los ajustes (principalmente ajustes ordinarios y recurrentes) necesarios para una presentación razonable de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos. Los resultados de los períodos no son necesariamente indicativos de los resultados de todo el año completo. Estos estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados deben leerse junto con los estados financieros consolidados anuales auditados de la Entidad y sus respectivas notas por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Las políticas contables y los métodos de medición son consistentes con los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

b. Bases de consolidación de los estados financieros intermedios

Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos no auditados al 30 de septiembre de 2026 se han preparado de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34, Información financiera intermedia, y no han sido auditados. En opinión de la administración de la Entidad, se incluyen todos los ajustes (principalmente ajustes ordinarios y recurrentes) necesarios para una presentación razonable de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos. Los resultados de los períodos no son necesariamente indicativos de los resultados de todo el año completo. Estos estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados deben leerse junto con los estados financieros consolidados anuales auditados de la Entidad y sus respectivas notas por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Las políticas contables y los métodos de medición son consistentes con los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

10. Deuda a largo plazo

El 24 de septiembre de 2025, la Entidad emitió $500,000,000 Senior Notes con vencimiento el 30 de enero de 2033. Los Bonos se emitieron de conformidad con un contrato celebrado entre la Entidad y The Bank of New York Mellon, que actuó como fideicomisario, registrador, agente de pagos y agente de transferencia. Los Bonos estaban garantizados sobre una base senior no garantizada y devengan intereses semestrales a una tasa del 5.500%. Al 31 de diciembre de 2025, el costo de dicha emisión de deuda era de $5,350,706.

El 18 de diciembre de 2024, Vesta firmó un Crédito Sindicado Sostenible Global de $545,000,000 (la "Línea") compuesta por un préstamo a plazo de $345,000,000 disponible a través de dos tramos, a tres y cinco años, con un período de disponibilidad de 18 meses y una Línea de Crédito Revolvente de $200,000,000, que sustituye a la anterior Línea de Crédito Revolvente no utilizada de $200,000,000 de la Entidad. La Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés), BBVA, Citigroup y Santander actuaron como organizadores principales conjuntos de la transacción. Tramo I - Préstamo a plazo de $172,500,000 a tres años, al cupón equivalente de SOFR más un margen aplicable de 130 puntos básicos. Tramo II - Préstamo a plazo de $172,500,000 a cinco años con el cupón equivalente de SOFR más un margen aplicable de 150 puntos básicos. La Línea de crédito revolvente: línea de crédito a cuatro años por $200,000,000 al cupón equivalente de SOFR más un margen aplicable de 150 puntos base. Los tres tramos de la Línea de Crédito están sujetos a un ajuste de precios de

sostenibilidad en los márgenes aplicables, equivalente a una reducción de cinco puntos básicos, que está sujeto al cumplimiento por parte de la Entidad de su objetivo anual de KPI relacionado con el área bruta alquilable total certificada de los edificios con certificación de sostenibilidad de la Entidad. La Entidad pagó los costos de emisión de deuda por un monto de $5,563,162.

El 1 de septiembre de 2022, la Entidad obtuvo una línea de crédito renovable vinculada a sostenibilidad no garantizada a tres años por $200,000,000. Este préstamo devenga intereses a una tasa de SOFR más 160 puntos base. Como parte de dicho crédito renovable, Vesta pagó los costos de emisión de deuda por un monto de $1,339,606. Al 31 de diciembre de 2024 el crédito revolvente fue sustituido por la Línea de Crédito Sindicado Sostenible Global mencionado en el párrafo anterior.

El 13 de mayo de 2021, la Entidad emitió $350,000,000 Senior Notes (“Vesta ESG Global bond 35/8 05/31”) con vencimiento el 13 de mayo de 2031. Los intereses de estos préstamos se calculan utilizando una tasa anual del 3.625%, los costos por la emisión de la deuda fueron por $7,746,222.

El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió Senior Notes Serie RC de 10 años y Senior Notes Serie RD de 12 años con varias instituciones financieras, por montos agregados de $70,000,000 y $15,000,000, respectivamente. Las Senior Notes de la Serie RC y de la Serie RD devengan intereses sobre el saldo no pagado a tasas de 5.18% y 5.28%, respectivamente.

El 31 de mayo de 2018, la Entidad celebró un acuerdo para la emisión y venta de Senior Notes Serie A de $45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo de 2025, y Senior Notes Serie B de $45,000,000 con vencimiento el 31 de mayo de 2028. Cada Senior Notes Serie A y Serie B devengará intereses sobre el saldo no pagado a tasas de 5.50% y 5.85%, respectivamente. En marzo 2025, la Entidad pago el principal del Senior Notes Serie A. El 9 de septiembre de 2026, la Entidad pagó anticipadamente la totalidad del principal de las Notas Senior Serie B por $45,000,000, antes de su vencimiento, junto con los intereses devengados y la prima por pago anticipado (make-whole) aplicable, y el contrato se dio por terminado.

El 1 de noviembre de 2017, la Entidad celebró un acuerdo de préstamo con Metropolitan Life Insurance Company por $118,000,000 con vencimiento el 1 de diciembre de 2027. Este préstamo genera intereses mensuales a una tasa del 4.75%. El 17 de febrero de 2026, la Entidad realizó el pago anticipado total de la deuda mantenida con MetLife previo a su vencimiento contractual, liquidando el principal, los intereses devengados y las comisiones aplicables. Derivado de esta operación, el contrato de financiamiento quedó terminado.

El 22 de septiembre de 2017, la Entidad suscribió un acuerdo para la emisión y venta de Senior Notes Serie A de $65,000,000 con vencimiento el 22 de septiembre de 2024, y Senior Notes Serie B de $60,000,000 con vencimiento el 22 de septiembre de 2027. Cada Senior Notes Serie A y Serie B devengan intereses sobre el saldo no pagado de dichas Senior Notes de la Serie A y de la Serie B a tasas de 5.03% y 5.31%, respectivamente, por año pagadero semestralmente el 22 de septiembre y el 22 de marzo de cada año. En agosto de 2024, la Entidad pagó el principal de los Senior Notes de la Serie A según el acuerdo. El 9 de septiembre de 2026, la Entidad pagó anticipadamente la totalidad del principal de las Notas Senior Serie B por $60,000,000, antes de su vencimiento, junto con los intereses devengados y la prima por pago anticipado (make-whole) aplicable, y el contrato se dio por terminado.

El 27 de julio de 2016, la Entidad celebró un contrato de préstamo a 10 años con Metropolitan Life Insurance Company ("MetLife") por un monto total de $150,000,000 con vencimiento en agosto de 2026. En marzo de 2021, bajo esta facilidad de crédito, se contrató un préstamo adicional por 26,600,000. El 9 de octubre de 2025, la Entidad pagó ambos préstamos en su totalidad antes de su vencimiento previsto.

La deuda a largo plazo está representada por los siguientes documentos por pagar:

Deuda	Monto original	Tasa de interés anual	Amorti-zación mensual	Venci-miento	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Diciembre 31, 2025
Nota Senior de la Serie B	60,000,000	5.31%	(2)	Septiembre 2027	$ -	$ 60,000,000
Nota Senior de la Serie B	45,000,000	5.85%	(2)	Mayo 2028	-	45,000,000

MetLife 10 años	118,000,000	4.75%	(1)	Diciembre 2027	-	100,634,841
Serie RC Nota Senior	70,000,000	5.18%	(3)	Junio 2029	70,000,000	70,000,000
Serie RD Nota Senior	15,000,000	5.28%	(4)	Junio 2031	15,000,000	15,000,000
Vesta ESG Global bond 35/8 05/31	350,000,000	3.63%	(5)	Mayo 2031	350,000,000	350,000,000
Línea Tramo I	75,000,000	SOFR + 130 b. p.	(6)	Diciembre 2027	75,000,000	75,000,000
Línea Tramo II	75,000,000	SOFR + 150 b. p.	(6)	Diciembre 2029	75,000,000	75,000,000
Nota Senior 2033	500,000,000	5.50%	(7)	Enero 2033	500,000,000	500,000,000
					1,085,000,000	1,290,634,841
Menos: Proción circulante					-	(1,782,124)
Menos: Costos directos de emisión de deuda					(12,862,084)	(15,433,448)
Total deuda a largo plazo					$1,072,137,916	$1,273,419,269

(1) El 1 de noviembre de 2017, la Entidad contrató un préstamo a 10 años con Metlife, los intereses de este crédito se pagan mensualmente. El préstamo tiene sólo pago de intereses mensuales durante 60 meses y después se realizarán amortizaciones mensuales de principal e intereses hasta su liquidación el 1 de diciembre de 2027. Este crédito es garantizado por 20 propiedades de inversión de la Entidad bajo un Fideicomiso de garantía. El 28 de Noviembre 2023, la Entidad pago $12,194,600 asociados con la liberación de una propiedad de inversión bajo el fideicomiso de garantía. Al 31 de marzo de 2026, la Entidad liquidó su deuda antes de lo previsto.

(2) Las Senior Notes Serie A y Serie B no se encuentran garantizadas por propiedades de inversión de la Entidad. El interés en estas Senior Notes se paga mensualmente. El primer tramo de los Pagarés Senior de la Serie A, por un importe de $65,000,000, se liquidó en agosto de 2024. El segundo tramo, que ascendía a $45,000,000 y que originalmente vencía en mayo de 2025, se liquidó a principios de marzo de 2025. Las Notas Senior Serie B, cuyo vencimiento estaba programado para 2027, fueron liquidadas anticipadamente en su totalidad el 9 de septiembre de 2026.

(3) El 25 de junio de 2019, la Entidad emitió Senior Notes Serie RC de 10 años para varias instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente. El préstamo devenga intereses semestrales sólo a partir del 14 de diciembre de 2019. Las Senior Notes vencen el 14 de junio de 2029. Cinco de sus subsidiarias son solidariamente responsables de pagar estos pagarés en virtud de estas Senior Notes.

(4) El 25 de junio de 2019, la Entidad suscribió notas pagaderas a 12 años a varias instituciones financieras, los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente. El préstamo devenga intereses semestrales sólo a partir del 14 de diciembre de 2019. Las notas pagaderas vencen el 14 de junio de 2031. Cinco de sus subsidiarias son obligadas conjuntas en virtud de estas notas.

(5) El 13 de mayo de 2021, la Entidad emitió $350,000,000 Senior Notes (“Vesta ESG Global bond 35/8 05/31”) con vencimiento el 13 de mayo de 2031. Los intereses de estos préstamos se pagan semestralmente y se calculan utilizando una tasa anual del 3.625%. Los costos incurridos en la emisión de la deuda fueron de $7,746,222.

(6) El 8 de abril de 2025, la Entidad retiró $100,000,000 de su línea de crédito a plazo en dos tramos de $50,000,000 cada uno, con vencimientos de tres y cinco años, respectivamente. Posteriormente, los días 30 y 31 de julio de 2025, la Entidad realizó un retiro adicional de $50,000,000 del préstamo de la Facilidad, prorrateados en dos tramos de $25,000,000 cada uno, con vencimientos de tres y cinco años, respectivamente.

(7) El 24 de septiembre de 2025, la Entidad emitió $500,000,000 de Senior Notes con vencimiento el 30 de enero de 2033. Los intereses se pagan semestralmente. El costo incurrido para esta emisión fue de $5,350,706.

Estos contratos de crédito requieren que la Entidad mantenga ciertos compromisos financieros y cumpla con ciertos convenios afirmativos y negativos. La Entidad se encuentra en cumplimiento de dichos pactos al 30 de septiembre de 2026.

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

La entidad al cierre del tercer trimestre de 2026 no llevo ninguna operación sobre combinación de negocios.

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

5. Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

Para propósitos del estado de flujo de efectivo consolidado, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye efectivo en caja y bancos, netos de sobregiros bancarios. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en los estados de flujo de efectivo intermedios consolidados condensados puede ser reconciliado en el estado de situación financiera intermedio consolidado condensado como sigue:

	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Diciembre 31, 2025
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 239,976,595	$ 336,881,470
Efectivo restringido	20,436	19,813

		239,997,031		336,901,283
Efectivo restringido no circulante		-		735,312
Total	$	239,997,031	$	337,636,595

Al 31 de diciembre 2025, el efectivo restringido se íntegra por saldos de efectivo mantenidos por la Entidad los cuales están disponibles para su uso al cumplir con ciertas condiciones incluidas en los contratos de los préstamos celebrados por la Entidad. Estas condiciones incluyen pago de los intereses de la deuda, así como el cumplimiento con ciertas restricciones incluidas en los contratos de la deuda. Estas restricciones son clasificadas de acuerdo con el periodo de restricción: menor a doce meses y mayores a un año, considerando el periodo de tiempo en el cual dichas restricciones son cumplidas. El efectivo restringido no circulante fue agrupado dentro de los depósitos en garantía otorgados en el estado intermedio consolidado de situación financiera. A 30 de septiembre de 2026, la deuda que dio lugar a estos requisitos de efectivo restringido fue prepagada y liquidada por adelantado, y las restricciones relacionadas fueron liberadas.

Transacciones que no son en efectivo

Los cambios en los pasivos derivados de actividades de financiamiento que no requieren efectivo se relacionan con una disminución de la amortización de los costos de emisión de deuda por $2,571,364 y $4,728,688 en los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, respectivamente. Los dividendos no pagados se incluyen en la Nota 11.4. Otras actividades de inversión no monetarias relacionadas con propiedades de inversión se incluyen en la Nota 8.

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

13.1. Los costos de operación de las propiedades se integran como sigue:

a. Costos de operación directos sobre propiedades de inversión rentadas y de las cuales se generaron ingresos durante el periodo son:

	Por el periodo de nueve meses terminado en		Por el periodo de tres meses terminado en	
	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Septiembre 30, 2025 (No auditado)
Impuesto predial	$ 4,275,752	$ 2,760,699	$ 1,625,998	$ 990,932
Seguros	1,376,113	1,177,830	462,016	422,423
Mantenimiento	1,759,957	1,540,594	611,549	651,847
Otros gastos relacionados con las propiedades	5,343,023	4,775,625	1,865,022	1,825,019
Costos de energía	7,993,685	7,019,873	2,532,707	3,336,622
	$ 20,748,530	$ 17,274,621	$ 7,097,292	$ 7,226,843

b. Costos de operación directos sobre propiedades de inversión que no han sido rentadas y por las cuales no se generaron ingresos durante el año:

	Por el periodo de nueve meses terminado en		Por el periodo de tres meses terminado en	
	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Septiembre 30, 2025 (No auditado)
Impuesto predial	$ 1,180,124	$ 424,409	$ 386,806	$ 150,209
Seguros	101,753	67,820	27,755	23,038
Mantenimiento	391,302	412,386	152,932	152,934
Otros gastos relacionados con las propiedades	2,188,087	1,784,008	794,380	682,682
	$ 3,861,266	$ 2,688,623	$ 1,361,873	$ 1,008,863
Total de los gastos de propiedades de inversión	$ 24,609,796	$ 19,963,244	$ 8,459,165	$ 8,235,706

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

17. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al impuesto sobre la renta (“ISR”). La tasa del ISR es de 30%.

El gasto por impuesto sobre la renta se reconoce en un monto determinado multiplicando la ganancia antes de impuestos para el período de informe intermedio por la mejor estimación de la administración de la tasa anual ponderada del impuesto sobre la renta esperada para todo el año financiero, ajustada por el efecto fiscal de ciertos elementos reconocidos en su totalidad en el período intermedio. Por lo tanto, la tasa efectiva en los estados financieros intermedios puede diferir de la estimación de la administración de la tasa efectiva para los estados financieros anuales.

La tasa efectiva consolidada de la Entidad para el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 (No auditados) fue del (4%) y 48.7%, respectivamente.

Las tasas efectivas de ISR para el período fiscal finalizado el 30 de septiembre de 2026 y diciembre de 2025 difieren de la tasa legal de la siguiente manera:

	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Diciembre 31, 2025
Tasa legal	30%	30%
Efectos de los tipos de cambio en valores fiscales	(39%)	(38%)
Efectos de la inflación	5%	5%
Tasa efectiva	(4%)	(3%)

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

20. Administración del riesgo de tasas de interés

La Entidad minimiza su exposición al riesgo de tasa de interés a través de la contratación de deuda a tasa de interés fija. Esto minimiza el riesgo de tasa de interés, lo anterior debido a que sus propiedades de inversión generan un rendimiento fijo a través de los ingresos por arrendamiento, los cuales son indexados con la inflación.

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

11.4. Dividendos decretados

De conformidad con una resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 22 de abril de 2026, la Entidad declaró dividendos por un total de $74,753,321, a pagarse en cuatro cuotas iguales de $18,688,330 cada una. La primera y la segunda cuota se pagó el 6 de mayo y el 15 de julio de 2026. Al 30 de septiembre de 2026, el dividendo restante no pagado, que asciende a $37,376,661, se pagará en dos cuotas el 15 de octubre de 2026 y el 19 de enero de 2027.

De conformidad con una resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 19 de marzo de 2025, la Entidad declaró dividendos por un total de $69,537,973, aproximadamente $0.081 por acción, a pagarse en cuatro cuotas iguales de $17,384,493 cada una. Las cuatro cuotas se pagaron el 15 de abril de 2025, 15 de julio de 2025, 15 de octubre de 2025 y 19 de enero de 2026.

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

11.5. Utilidad por acción

	Por el periodo de nueve meses terminado en	
	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	**Septiembre 30, 2025 (No auditado)**
Utilidad básica por acción:		
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación	$ 313,453,647	$ 67,621,867
Número de acciones promedio ponderado	888,583,060	849,627,605
Utilidad básica por acción	0.3528	0.0796

Utilidad diluida por acción:

Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	$ 313,453,647	$ 67,621,867
Número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	899,158,979	861,431,526
Utilidad diluida por acción	0.3486	0.0785

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

No existieron hechos ocurridos después del cierre del tercer trimestre de 2026 que pudieran afectar la información financiera.

22. Eventos subsecuentes

El 1 de octubre de 2026, la Entidad adquirió una reserva territorial de aproximadamente 115,695.51 metros cuadrados ubicada en el Estado de México, por un precio de adquisición de $30,000,000.

El tercer pago de los dividendos declarados para 2026, se programó a pago el 15 de octubre de 2026 y será de aproximadamente $0.01999 por acción, para un dividendo total de $18,688,330.

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

16. Gastos Financieros

	Por el periodo de nueve meses terminado en	
	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Septiembre 30, 2025 (No auditado)
Intereses de los préstamos y otros	$ 52,038,636	$ 32,519,853
Comisión por prestamos	2,571,364	1,942,167
Total	$ 54,610,000	$ 34,462,020

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

20.Administración del riesgo de tasas de interés

La Entidad minimiza su exposición al riesgo de tasa de interés a través de la contratación de deuda a tasa de interés fija. Esto minimiza el riesgo de tasa de interés, lo anterior debido a que sus propiedades de inversión generan un rendimiento fijo a través de los ingresos por arrendamiento, los cuales son indexados con la inflación.

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas ("IFRS" o "IAS")

Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso

No existen pronunciamientos contables que hayan entrado en vigor a partir del 1 de enero de 2026 que tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados condensados intermedios de la Entidad.

9. La Entidad como arrendatario

1. Derechos de uso:

	1 de enero de 2026	Altas	Bajas	Septiembre 30, 2026 (No auditado)
Activos por derechos de uso				
Oficinas	$ 3,828,962	$ 133,197	$ -	$ 3,962,159
Equipo de transporte y equipo de oficina	1,520,314	85,467	-	1,605,781
Costo de derechos de uso	$ 5,349,276	$ 218,664	$ -	$ 5,567,940
Depreciación de activos por derecho de uso				
Oficinas	$ (2,836,188)	$ (354,430)	$ -	$ (3,190,618)
Equipo de transporte y equipo de oficina	(1,093,873)	(183,685)	-	(1,277,558)
Depreciación acumulada	(3,930,061)	(538,115)	-	(4,468,176)
Total	**$ 1,419,215**	**$ (319,451)**	**$ -**	**$ 1,099,764**

	1 de enero de 2025	Altas	Bajas	Septiembre 30, 2025 (No auditado)
Activos por derechos de uso				
Oficinas	$ 2,552,121	$ 1,276,841	$ -	$ 3,828,962
Equipo de transporte y equipo de oficina	1,154,358	237,206	-	1,391,564
Costo de derechos de uso	$ 3,706,479	$ 1,514,047	$ -	$ 5,220,526
Depreciación de activos por derecho de uso				
Oficinas	$ (2,395,065)	$ (323,520)	$ -	$ (2,718,585)
Equipo de transporte y equipo de oficina	(777,622)	(227,328)	-	(1,004,950)
Depreciación acumulada	(3,172,687)	(550,848)	-	(3,723,535)
Total	**$ 533,792**	**(963,199)**	**$ -**	**$ 1,496,991**

2. Pasivo por arrendamiento:

	1 de enero de 2026	Altas	Bajas	Intereses acumulados	Pagos	Septiembre 30, 2026 (No auditado)
Pasivo por arrendamiento	$ 1,456,046	$ 218,664	$ -	$ 67,190	$ (598,383)	$ 1,143,517

	1 de enero de 2025	Altas	Bajas	Intereses acumulados	Pagos	Septiembre 30, 2025 (No auditado)
Pasivo por arrendamiento	$ 558,116	$1,514,047	$ -	$ 63,043	$ (628,206)	$ 1,507,000

3. Análisis de vencimientos de los pasivos por arrendamiento:

Pasivo por arrendamiento	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Diciembre 31, 2025
Menor a un año	$ 695,953	$ 717,288
De un año a 5 años	532,723	864,080
	1,228,676	1,581,368
Menos: Cargos de financiamientos futuros	(85,159)	(125,322)
Total pasivo por arrendamiento	**$ 1,143,517**	**$ 1,456,046**
Arrendamiento financiero – a corto plazo	640,509	641,300
Arrendamiento financiero – a largo plazo	503,008	814,746
Total pasivo por arrendamiento	**$ 1,143,517**	**$ 1,456,046**

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

13.2. Los gastos generales y de administración se integran como sigue:

	Por el periodo de nueve meses terminado en		Por el periodo de tres meses terminado en	
	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Septiembre 30, 2025 (No auditado)
Salarios y beneficios a empleados a corto plazo	$ 13,737,106	$ 11,583,306	$ 4,421,164	$ 3,873,473
Otros gastos administrativos	3,423,505	3,182,751	1,148,989	826,277
Gastos legales, de auditoría y consultoría	1,679,771	1,524,915	421,206	353,855
Honorarios de valuación de propiedades y otras cuotas	455,961	445,514	152,356	150,843
Gastos de mercadotecnia	608,395	564,497	193,978	180,221
Otros	144,017	40,950	54,555	(29,870)
	20,048,755	17,341,933	6,392,248	5,354,799
Depreciación	1,457,709	1,244,039	517,127	494,869
Incentivo a largo plazo - Nota 19.4	6,888,642	7,105,587	2,403,792	2,476,737
Total de gastos generales y administrativos	$ 28,395,106	$ 25,691,559	$ 9,313,167	$ 8,326,405

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

1. Información General

Corporación Inmobiliaria Vesta, S. A. B. de C. V. (“Vesta”), es una sociedad anónima de capital variable constituida dentro de México. El domicilio principal de sus negocios es Paseo de los Tamarindos No. 90, piso 28, Ciudad de México.

Vesta y subsidiarias (en su conjunto la “Entidad”) se dedican al desarrollo, adquisición y operación de edificios para uso industrial y centros de distribución que son rentados a corporaciones. Dichos edificios se ubican en once estados de México.

1.1 Evento significativo

El 18 de mayo de 2026, Vesta anunció el cierre de su oferta global de 1,199,285 American Depositary Shares (“ADS”) a un precio de US$34.62 por ADS en los Estados Unidos (la “Oferta Internacional”) y de 58,054,784 acciones ordinarias a un precio de $59.50 por acción ordinaria en México (la “Oferta Mexicana” y, conjuntamente con la Oferta Internacional, la “Oferta Global”). Cada ADS representa 10 acciones ordinarias de Vesta. Las acciones ordinarias subyacentes se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores (“RNV”), administrado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”). Barclays,

J.P. Morgan y Morgan Stanley actuaron como coordinadores globales conjuntos de la Oferta Global, mientras que BofA Securities, BTG Pactual y Santander actuaron como colocadores conjuntos (joint book-runners).

El 4 de junio de 2026, los intermediarios colocadores internacionales ejercieron la opción de sobreasignación (Greenshoe Option) para adquirir 7,749,200 acciones ordinarias adicionales a un precio de US$34.62 por ADS en los Estados Unidos.

El cierre de la Oferta Global, incluyendo los recursos obtenidos por el ejercicio de la opción de sobreasignación, generó ingresos brutos por US$269,024,352. Los gastos de emisión ascendieron a US$9,475,455. Vesta tiene la intención de destinar los recursos netos obtenidos de la Oferta Global al financiamiento de su estrategia de crecimiento, incluyendo la adquisición de terrenos y propiedades, inversiones relacionadas en infraestructura y el desarrollo de edificios industriales.

Notas Aclaratorias

Estados financieros consolidados condensados intermedios: Las cifras e información por los tres meses que se terminaron al 30 de septiembre de 2026 y 2025 presentados no han sido auditados.

Tipo de cambio: El tipo de cambio de peso por dólar americano utilizado en las fechas abajo descritas fue de:

Fecha	Tipo de cambio
Balance General	
30 de septiembre 2025	18.383
30 de septiembre 2026	17.841
Estado de Resultados	
3T25 (promedio)	18.647
3T26 (promedio)	17.251
9M 2025 (promedio)	19.531
9M 2026 (promedio)	17.407

“UAFIDA ajustado” significa la suma de la utilidad del año ajustada por (a) el gasto total por impuesto a las ganancias, (b) los ingresos por intereses, (c) otros ingresos, (d) otros costos, (e) los costos financieros, (f) la ganancia (pérdida) cambiaria - neta, (g) ganancia por venta de propiedades de inversión, (h) ganancia por revaluación de propiedades de inversión, (i) depreciación y (j) el gasto del plan de acciones, (k) ingreso por energía y (l) costo por energía durante el período relevante.

“Margen UAFIDA ajustado” significa UAFIDA Ajustado dividido por los ingresos totales menos ingresos por energía.

“NOI” significa la suma del UAFIDA Ajustado más los gastos generales y administrativos, revirtiendo el impacto del gasto de depreciación discreto en el UAFIDA Ajustado menos el plan de acciones durante el período relevante.

“NOI ajustado” significa la suma del NOI más los costos operativos de la propiedad relacionados con las propiedades que no generaron ingresos por renta durante el período correspondiente menos costos por energía.

“Margen de NOI ajustado” significa el NOI ajustado dividido por los ingresos totales menos ingresos por energía.

“FFO” significa utilidad del período, excluyendo: (i) ganancia por venta de propiedades de inversión y (ii) ganancia por revaluación de propiedades de inversión.

“Vesta FFO” significa la suma de FFO, ajustada por el impacto de la ganancia (pérdida) cambiaria - neta, otros ingresos - neto, otros ingresos por energía neto, ingresos por intereses, gasto total por impuestos sobre la renta, depreciación y plan de acciones y capital plus.

Periodo anterior: A menos que se indique de otra manera, las comparaciones de las cifras operativas y financieras están hechas contra las cifras del mismo período del año anterior.

Los porcentajes pudieran no coincidir en virtud de considerar en su determinación las cifras a la unidad.

Build to Suit (BTS): edificios diseñados y construidos “a la medida” con el fin de satisfacer las necesidades específicas de nuestros clientes.

Edificios Inventario: edificios construidos conforme a especificaciones estándar de la industria con el fin de contar con espacio disponible para clientes que no tienen tiempo o interés de hacer un edificio a la medida.

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

17. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al impuesto sobre la renta ("ISR"). La tasa del ISR es de 30%.

El gasto por impuesto sobre la renta se reconoce en un monto determinado multiplicando la ganancia antes de impuestos para el período de informe intermedio por la mejor estimación de la administración de la tasa anual ponderada del impuesto sobre la renta esperada para todo el año financiero, ajustada por el efecto fiscal de ciertos elementos reconocidos en su totalidad en el período intermedio. Por lo tanto, la tasa efectiva en los estados financieros intermedios puede diferir de la estimación de la administración de la tasa efectiva para los estados financieros anuales.

La tasa efectiva consolidada de la Entidad para el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 (No auditados) fue del (4%) y 48.7%, respectivamente.

Las tasas efectivas de ISR para el período fiscal finalizado el 30 de septiembre de 2026 y diciembre de 2025 difieren de la tasa legal de la siguiente manera:

	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	**Diciembre 31, 2025**
Tasa legal	30%	30%
Efectos de los tipos de cambio en valores fiscales	(39%)	(38%)
Efectos de la inflación	5%	5%
Tasa efectiva	(4%)	(3%)

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

8. Propiedades de inversion

La Entidad usa valuadores externos para determinar el valor razonable de todas sus propiedades de inversión. Los valuadores externos, quienes cuentan con credenciales profesionales reconocidas y relevantes y además cuentan con amplia experiencia en el tipo de propiedades de inversión de la Entidad, utilizan técnicas de valuación como el enfoque de flujos de efectivo descontados, valor de reposición y el enfoque de método de capitalización de rentas. Las técnicas utilizadas para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad incluyen supuestos, muchos de los cuales no son directamente observables en el mercado. Estos supuestos incluyen: tasas de descuento, tasas de capitalización de salida, NOI a largo plazo, tasas de inflación, períodos de absorción y rentas de mercado.

Los valores determinados por los valuadores externos de manera anual, son registrados como valor razonable de las propiedades de inversión de la Entidad al final de cada año. Los valuadores utilizan el enfoque de flujos de efectivo descontados para determinar el valor razonable de los terrenos y edificios construidos (usando el NOI) y utilizan el enfoque de comparables de mercado para determinar el valor razonable de las reservas territoriales. La ganancia o pérdida por los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se reconocen en los resultados del ejercicio en el que se determinan.

Las propiedades de inversión están localizadas en México y son clasificadas en el Nivel 3 de la jerarquía del valor razonable bajo IFRS. La siguiente tabla proporciona información acerca de cómo los valores razonables de las propiedades de inversión fueron determinados (en particular, la técnica de valuación y los parámetros utilizados).

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango		Relación estimación no observables con el valor razonable
Terreno y Construcción	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	Q3 2026:	8.25% a 12.28%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable
				2025:	8.00% a 12.14%	

			Tasa de capitalización	Q3 2026: 6.75% a 9.75% 2025: 6.50% a 9.25%	A mayor tasa de capitalización, menor valor razonable
			NOI a largo plazo	Basado en la renta según contrato y rentas relacionadas en el mercado	A mayor NOI, mayor valor razonable
			Tasas de inflación	México: Q3 2026: 3.70% a 4.00% 2025: 3.64% a 4.00% E.U.A: Q3 2026: 2.20% a 3.00% 2025: 2.20% a 3.00%	A mayor tasa de inflación, mayor valor razonable
			Periodo de absorción	12 meses promedio	A menor periodo de absorción, mayor valor razonable
			Rentas de mercado	Dependiendo del parque/Estado	A mayor renta de mercado, mayor valor razonable
Reserva Territorial	Nivel 3	Valor de mercado	Precio por acre	Precio promedio ponderado por acre $241,270 en Q3 2026 $256,565 en 2025	A mayor precio por acre, mayor valor razonable

La tabla de abajo detalla los valores de las propiedades de inversión a cada una de las fechas indicadas:

	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Diciembre 31, 2025
Terreno y construcción	$ 4,341,010,000	$ 3,854,280,000
Mejoras en terrenos	769,567	769,567
Reserva territorial	265,298,507	315,650,000
	4,607,078,074	4,170,699,567
Menos:		
Costo para terminar las construcciones en proceso	(125,844,698)	(41,255,642)
Saldo al final del periodo	$ 4,481,233,376	$ 4,129,443,925

La conciliación de las propiedades de inversión es como sigue:

	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Diciembre 31, 2025 (No auditado)
Saldo al inicio del año	$ 4,129,443,925	$ 3,696,768,269
Adiciones	173,233,751	377,740,002
Efecto de conversión de moneda extranjera	12,585,189	8,370,535
Venta de propiedades inversión	-	(5,100,000)
Baja en cuentas por pérdida de propiedades de inversión	-	(409,945)
(Pérdida) ganancia por revaluación	163,162,734	52,075,064
Ajuste línea recta de arrendamientos	2,807,777	-
Saldo al final del periodo	$ 4,481,233,376	$ 4,129,443,925

Un total de $41,340,751 y $4,933,642 adiciones a propiedades de inversión relacionadas con reservas de tierras, propiedades existentes y nuevos edificios adquiridos a terceros que no fueron pagadas al 30 de septiembre de 2026 y 2025, respectivamente, y por lo tanto se excluyeron de los estados consolidados condensados de flujos de efectivo para esos períodos.

El 5 de agosto de 2025, la Entidad vendió una propiedad de inversión ubicada en Chihuahua por un total de 135,310 pies cuadrados por $5,500,000, el costo asociado a las ventas fue de $5,100,000, generando una ganancia en venta de propiedades de inversión de $400,000.

El 7 de abril de 2025, la Entidad reconoció la baja por pérdida de propiedades de inversión en Baja California, el costo asociado al siniestro fue de $409,945.

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

11. Capital social

1. El capital social al 30 de septiembre de 2026 y al 31 de diciembre de 2025 es como sigue:

	Septiembre 30, 2026 (No auditado)		Diciembre 31, 2025	
	Número de acciones	Importe	Número de acciones	Importe
Capital fijo				

Series A	5,000	$ 3,696	5,000	$ 3,696
Capital variable				
Series B	928,196,237	627,565,592	846,012,932	579,974,484
Total	928,201,237	$ 627,569,288	846,017,932	$ 579,978,180

2. Acciones en tesorería

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 las acciones en tesorería son como sigue:

	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Diciembre 31, 2025
Acciones en tesorería (1)	27,489,137	29,870,992
Acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo (2)	6,592,896	8,605,614
Total de acciones en tesorería	34,082,033	38,476,606

(1) Las acciones en tesorería no están incluidas en el Capital Social Total de la Entidad, representan el saldo total de acciones bajo el programa de recompra aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 22 de mayo de 2026.

(2) Las acciones en fideicomiso del plan por incentivo a largo plazo no están incluidas en el Capital Social Total de la sociedad. El fideicomiso de las acciones de los empleados se estableció en 2018 aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 06 de enero de 2015 como el Plan de Incentivo a Largo Plazo 20-20, este plan de compensación se extendió para el periodo de 2021 a 2025, “Plan de Incentivo de Largo Plazo” aprobado por la Asamblea General de Accionistas del 13 de marzo de 2020. Por resolución adoptada por la junta general ordinaria de accionistas del 21 de marzo de 2024, se aprobó el Plan de Incentivos a Largo Plazo para los directivos de la Compañía para el periodo 2024-2028, así como la compensación de los miembros del consejo mediante un pago en efectivo y la entrega de acciones de la Entidad. Dicho fideicomiso fue creado por la Entidad como un vehículo para distribuir acciones a los empleados bajo el plan de incentivos mencionado (ver Nota 19), mismo que es consolidado por la Entidad. Las acciones otorgadas a los ejecutivos elegibles y depositadas en el fideicomiso acumulan dividendos para los empleados cada vez que los accionistas ordinarios reciben dividendos y esos dividendos son irrevocables, es decir no tienen que devolverse a la Entidad si el ejecutivo pierde las acciones otorgadas.

3. Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldo al 1 de enero de 2025	857,134,276	$ 585,487,257	$ 905,722,252
Acciones adjudicadas	4,227,426	2,045,268	6,964,825
Pagos basados en acciones	126,226	65,627	283,509
Recompra de acciones	(15,469,996)	(7,619,972)	(28,795,873)
Saldos al 31 de diciembre 2025	846,017,932	579,978,180	884,174,713
Emisión de capital	77,796,834	45,175,342	217,216,191
Acciones adjudicadas	4,394,573	2,419,978	10,168,327
Pagos basados en acciones	(8,102)	(4,212)	(18,197)
Saldo al 30 de septiembre de 2026 (No auditado)	928,201,237	$ 627,569,288	$ 1,111,541,034

4. Dividendos decretados

De conformidad con una resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 22 de abril de 2026, la Entidad declaró dividendos por un total de $74,753,321, a pagarse en cuatro cuotas iguales de $18,688,330 cada una. La primera y

la segunda cuota se pagó el 6 de mayo y el 15 de julio de 2026. Al 30 de septiembre de 2026, el dividendo restante no pagado, que asciende a $37,376,661, se pagará en dos cuotas el 15 de octubre de 2026 y el 19 de enero de 2027.

De conformidad con una resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 19 de marzo de 2025, la Entidad declaró dividendos por un total de $69,537,973, aproximadamente $0.081 por acción, a pagarse en cuatro cuotas iguales de $17,384,493 cada una. Las cuatro cuotas se pagaron el 15 de abril de 2025, 15 de julio de 2025, 15 de octubre de 2025 y 19 de enero de 2026.

5. Utilidad por acción

	Por el periodo de nueve meses terminado en	
	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	**Septiembre 30, 2025 (No auditado)**
Utilidad básica por acción:		
Utilidad atribuible a las acciones ordinarias en circulación	$ 313,453,647	$ 67,621,867
Número de acciones promedio ponderado	888,583,060	849,627,605
Utilidad básica por acción	0.3528	0.0796
Utilidad diluida por acción:		
Utilidades atribuibles a las acciones ordinarias y acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	$ 313,453,647	$ 67,621,867
Número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación más acciones en Fideicomiso del Plan de Incentivo a Largo Plazo	899,158,979	861,431,526
Utilidad diluida por acción	0.3486	0.0785

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

12. Ingresos por arrendamiento

	Por el periodo de nueve meses terminado en		Por el periodo de tres meses terminado en	
	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Septiembre 30, 2025 (No auditado)
Rentas	$ 214,658,737	$ 188,870,307	$ 74,015,008	$ 66,043,923
Reembolsables	12,903,029	11,356,730	3,492,976	3,898,828
Energía	7,239,718	6,521,257	2,055,450	2,478,174
	$ 234,801,484	$ 206,748,294	$ 79,563,434	$ 72,420,925

Al cierre del 30 de septiembre de 2026, los ingresos por arrendamiento incluyen ingresos por rentas, ingresos reembolsables, ingresos por energía y ajuste por línea recta de arrendamiento reconocidos durante el periodo de los contratos de arrendamiento.

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

14. Otros ingresos

	Por el periodo de nueve meses terminado en		Por el periodo de tres meses terminado en	
	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Septiembre 30, 2025 (No auditado)
Ingresos por electricidad de terceros	$ 3,349,015	$ 2,446,521	$ 1,169,774	$ 974,254
Recuperación de seguros	721,923	969,032	6,666	-
Efecto inflacionario en la recuperación tributaria	2,299,808	53,313	175,338	53,123
Otros	1,072,932	186,442	269	169,035
Total	$ 7,443,678	$ 3,655,308	$ 1,352,047	$ 1,196,412

15. Otros gastos

	Por el periodo de nueve meses terminado en		Por el periodo de tres meses terminado en	
	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Septiembre 30, 2025 (No auditado)
Gastos de electricidad de terceros	$ 3,827,333	$ 1,828,215	$ 1,196,606	$ 525,908

Comisiones pagadas		237,159		115,483		30,958	28,734
Otros		1,137,682		109,309		498,680	68,816
Total	$	5,202,174	$	2,053,007	$	1,726,244	$ 623,458

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

18. Transacciones y saldos con partes relacionadas

Compensación del personal clave de la administración y miembros del consejo:

La remuneración del personal clave de la administración y los ejecutivos clave es determinada por el Comité de remuneraciones con base en el desempeño individual de los individuos y las tendencias del mercado. El bono de desempeño elegido en la compensación basadas en acciones incluye el 20% de prima (Equity Plus).

La siguiente tabla detalla el gasto administrativo del salario anual más los beneficios a corto plazo, así como el incentivo a largo plazo y porción de capital que se reflejan en el gasto administrativo de la Entidad:

	Por el periodo de nueve meses terminado en	Por el periodo de tres meses terminado en

	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Septiembre 30, 2025 (No auditado)
Salarios y beneficios a empleados a corto plazo	$ 5,771,495	$ 5,206,845	$ 1,795,918	$ 1,760,899
Gasto por compensación basada en acciones	6,442,356	6,691,671	2,254,900	2,336,235
	$ 12,213,851	$ 11,898,516	$ 4,050,818	$ 4,097,134
Número de ejecutivos clave	22	28	22	28

La siguiente tabla detalla el gasto administrativo de la remuneración de los consejeros en acciones, que se refleja en el gasto administrativo de la Entidad:

	Por el periodo de nueve meses terminado en		Por el periodo de tres meses terminado en	
	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Septiembre 30, 2025 (No auditado)
Gasto por compensación basada en acciones	$ 446,286	$ 413,916	$ 148,892	$ 140,502
	$ 446,286	$ 413,916	$ 148,892	$ 140,502
Número de ejecutivos clave	16	16	16	16

Transacciones y saldos con partes asociadas

Las transacciones con partes asociadas realizadas en el curso ordinario de las operaciones al 30 de septiembre de 2026 consistieron: en gastos por $1,078,957 e ingresos por $1,257,030. Asimismo, a esa fecha no existían cuentas por cobrar ni cuentas por pagar con partes asociadas relacionadas.

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

19. Pagos basados en acciones

19.1 Acciones otorgadas durante el período

Plan de incentivos a largo plazo de Vesta: un total de 1,752,389 y 3,978,481 acciones fueron otorgadas durante los períodos de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, respectivamente (No auditados).

19.2 Acciones adjudicadas durante el período

Un total de 4,394,573 y 4,353,652 acciones fueron adjudicadas durante los períodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025, respectivamente bajo los planes de incentivo a largo plazo y corto plazo (No auditados).

19.3 Acciones pendientes de adjudicar al final del período

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, existen 6,592,896 (no auditado) y 8,597,512 acciones pendientes de adjudicar con una vida contractual remanente ponderada de 24 meses.

19.4 Gasto por compensación reconocido

El gasto por el Incentivo a Largo Plazo para ejecutivos por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2026 y 2025 es como sigue:

	Por el periodo de nueve meses terminado en		Por el periodo de tres meses terminado en	
	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Septiembre 30, 2025 (No auditado)
Plan de Incentivo Vesta 20-20	$ 6,442,356	$ 6,691,671	$ 2,254,900	$ 2,336,235

El gasto por compensación relacionado con estos planes continuará siendo reconocido hasta el final del periodo de servicio del plan.

El gasto por la remuneración de los consejeros en acciones por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2026 y 2025 es como sigue:

	Por el periodo de nueve meses terminado en		Por el periodo de tres meses terminado en	
	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Septiembre 30, 2025 (No auditado)	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Septiembre 30, 2025 (No auditado)
Gasto por compensación basada en acciones	$ 446,286	$ 413,916	$ 148,892	$ 140,502

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

3. Políticas contables significativas

a. Bases de preparación

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros que se valúan a su valor razonable al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, Pagos Basados en Acciones. Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

• Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
• Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
• Nivel 3 Aquellos derivados de técnicas de valuación que considera datos de entrada no observables.

iii. Negocio en Marcha

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento.

b. Bases de consolidación de los estados financieros intermedios

Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos no auditados al 30 de septiembre de 2026 se han preparado de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34, Información financiera intermedia, y no han sido auditados. En opinión de la administración de la Entidad, se incluyen todos los ajustes (principalmente ajustes ordinarios y recurrentes) necesarios para una presentación razonable de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos. Los resultados de los períodos no son necesariamente indicativos de los resultados de todo el año completo. Estos estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados deben leerse junto con los estados financieros consolidados anuales auditados de la Entidad y sus respectivas notas por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Las políticas contables y los métodos de medición son consistentes con los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

c. Segmento

El negocio principal de la Entidad es la adquisición, desarrollo y administración de inmuebles industriales y centros de distribución. Vesta administra sus operaciones sobre la base de un solo segmento agregado con el fin de evaluar el desempeño y tomar decisiones operativas y, en consecuencia, tiene solo un segmento operativo y de reporte. Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, todos nuestros activos y operaciones se derivan de activos ubicados dentro de México.

d. Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o en valor razonable a través de resultados.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y gastos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un periodo más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

En el caso de los pasivos financieros denominados en moneda extranjera y medidos al costo amortizado al final de cada período sobre el que se informa, las ganancias y pérdidas cambiarias se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas cambiarias se reconocen en la partida "Ganancia (pérdida) cambiaria - neta" en el resultado del pasivo financiero.

Modificación de los flujos de caja contractuales

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un instrumento financiero se modifican y no dan lugar a la baja en cuentas, las diferencias entre el importe en libros bruto recalculado y el importe en libros antes de la modificación se reconocen en el resultado como ganancia o pérdida por modificación, en la fecha de la modificación

Pasivos financieros vinculados a un factor de sostenibilidad

Para los bonos o facilidades crediticias vinculados a la sostenibilidad, donde el cumplimiento de un factor de sostenibilidad resulta en una disminución de la tasa de interés contractual, la Entidad evalúa si la vinculación contractual del monto del interés a dicho factor de sostenibilidad cumple con la definición de un derivado implícito que necesita ser separado del contrato principal y contabilizado por separado. Para realizar esta evaluación, la Entidad analiza si el factor de sostenibilidad es una variable financiera o no financiera, lo cual se determina por el impacto de dicha variable en el riesgo crediticio propio de la Entidad.

Para instrumentos donde el factor de sostenibilidad es una variable financiera, la Entidad ha determinado que se cumple con la definición de un derivado implícito. Sin embargo, se considera que las características económicas y los riesgos del derivado implícito están estrechamente relacionados con el contrato principal y, por lo tanto, no se separa. Cuando hay cambios en los flujos de efectivo resultantes de cambios en las tasas de interés causados por el factor de sostenibilidad, la Entidad revisa los flujos de efectivo futuros y ajusta la tasa de interés efectiva en consecuencia, sin tener impacto en el resultado.

Para instrumentos donde el factor de sostenibilidad es una variable no financiera, la Entidad ha determinado que no se cumple con la definición de un derivado implícito. Cuando hay cambios en los flujos de efectivo resultantes de cambios en las tasas de interés causados por el factor de sostenibilidad, la Entidad revisa los flujos de efectivo futuros y los descuenta utilizando la tasa de interés efectiva original. La diferencia entre el importe en libros

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y sólo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada. El valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros del pasivo antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

El saldo al 30 de septiembre de 2026 y diciembre 2025 de cuentas por pagar a corto plazo era:

	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Diciembre 31, 2025
Construcción en progreso [1]	$ 625,809	$ 5,062,001
Tierra[2]	24,924,201	23,937,534
Propiedades existentes	4,083,855	1,149,283
Otras cuentas por pagar	1,583,263	650,097
Total	$ 31,217,128	$ 30,798,915

[1] Al cierre del ejercicio fiscal de diciembre de 2025, la Entidad inició la construcción de tres propiedades de inversión. El importe representa los anticipos según el contrato de construcción, los cuales serán liquidados durante el primer trimestre del año siguiente. A partir del 30 de septiembre de 2026, la Entidad inició la construcción de cuatro propiedades de inversión.

[2] Durante el cuarto trimestre de 2025, la Entidad adquirió una reserva de tierras por un total de $97,020,817, la Entidad pagó $46,827,543, el saldo pendiente de $47,351,305 se pagará en cuotas semestrales a partir de abril de 2026 con un pago final en octubre 2027. La primera cuota semestral, prevista para abril 2026, se pagó según lo previsto. Al 30 de septiembre de

2026 la parte pagadera a corto plazo es por $24,924,201, mientras que la parte pagadera a largo plazo es por $11,706,886. El saldo pendiente acumula intereses a una tasa anual del 5.75%.

4. Estimaciones contables significativas y fuentes de incertidumbre en las estimaciones

Al preparar estos estados financieros intermedios, la administración ha hecho juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos reportados de activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos significativos realizados por la administración en la aplicación de las políticas contables de la Entidad y las principales fuentes de incertidumbre de estimación fueron los mismos que los descritos en los últimos estados financieros consolidados anuales.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

6. Impuestos por recuperar

	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Diciembre 31, 2025
Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) por recuperar	$ 47,248,737	$ 41,444,744
ISR por recuperar	4,418,610	6,000,168
Otros impuestos recuperables	56,914	94,203
Total	$ 51,724,261	$ 47,539,115

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

7. Cuentas por cobrar por arrendamientos operativos, gastos pagados por adelantado y anticipos

i. La antigüedad de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos, en cada una de las fechas que se indica abajo, es como sigue:

	Septiembre 30, 2026 (No auditado)	Diciembre 31, 2025
0-30 días	$ 8,590,270	$ 8,091,816
30-60 días	244,242	19,157
60-90 días	167,623	46,649
Más de 90 días	322,777	612,257
Total	$ 9,324,912	$ 8,769,879

De conformidad con los contratos de arrendamiento, los pagos de alquiler deben recibirse dentro de los 30 días siguientes a su fecha de vencimiento; A partir de entonces, el pago se considera vencido. Como se muestra en la tabla anterior, el 92% y 92% de todas las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo están al día al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, respectivamente.

Todos los pagos de alquiler vencidos son monitoreados por la Entidad; en el caso de las cuentas por cobrar pendientes, se realizan esfuerzos de 30 a 90 días para cobrar el pago del cliente respectivo. Las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo pendientes de más de 30 días, pero menos de 60 días representan el 2.6% y 0.2% de todas las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, respectivamente. Las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo pendientes de más de 60 días y menos de 90 días representan el 1.8% y 1% de todas las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025. Las cuentas por cobrar de arrendamiento operativo pendientes de pago mayores a 90 días representan el 3.6% y 7% del total del saldo al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, respectivamente.

ii. Movimientos en la reserva para cuentas incobrables ("ECL")

La ECL de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos.

La siguiente tabla muestra el movimiento en las pérdidas crediticias esperadas que se ha reconocido sobre la cuenta por cobrar por arrendamientos operativos:

	Montos
Saldos al 1 de enero de 2025	$ 2,042,188
Incremento en la reserva para cuentas incobrables reconocido en el periodo	1,036,029
Disminución en la reserva para cuentas incobrables por bajas de activos financieros en el periodo	(2,032,746)
Saldos al 30 de junio de 2025 (No auditado)	$ 1,045,471

Saldos al 1 de enero de 2026	$	1,030,385
Incremento en la reserva para cuentas incobrables reconocido en el periodo		379,637
Disminución en la reserva para cuentas incobrables por baja de activos financieros en el periodo		(151,138)
Saldos al 30 de septiembre de 2026 (No auditado)	$	1,258,884

iii. Concentración de riesgo de crédito

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, uno de los clientes de la Entidad representa el 39% o $3,662,696 (no auditado) y 51% o $4,515,994 respectivamente, del saldo de las cuentas por cobrar por arrendamientos operativos. El mismo cliente representó el 4% (no auditado) y 4% (no auditado) del total de los ingresos por arrendamiento de la Entidad por el periodo de seis meses al 30 de septiembre de 2026 y 2025, respectivamente. Ningún otro cliente representó más del 10% del total de los ingresos por arrendamientos de la Entidad por el periodo de seis meses terminados el 30 de septiembre de 2026 y 2025.

iv. Contratos de arrendamiento

Los arrendamientos operativos se refieren a contratos de arrendamiento no cancelables sobre las propiedades de inversión de la Entidad. Dichos contratos normalmente tienen una duración de entre 5 y 15 años con opciones para extender la vigencia hasta un total de 20 años. Las rentas normalmente se cobran de manera mensual y se ajustan anualmente con base a los índices de inflación aplicables (inflación de los Estados Unidos de América y México). Los depósitos en garantía de seguridad incluidos en los contratos normalmente equivalen a uno o dos meses de renta. La obtención de seguro (daños a terceros) y pago del mantenimiento operativo de las propiedades son obligación de los arrendatarios.

Todos los contratos de arrendamiento incluyen una cláusula de recisión, la cual le da el derecho a la Entidad a recibir el total de las rentas futuras por el periodo remanente en el contrato en caso de que el arrendatario incumpla en el pago de las rentas, se salga de la propiedad, cancele el contrato de arrendamiento o entre en bancarrota o proceso de insolvencia. Todos los contratos de arrendamiento son clasificados como operativos y no incluyen opciones para la compra de las propiedades.

v. Rentas por cobrar por arrendamientos no cancelables

El importe de las rentas por cobrar en el futuro derivadas de los contratos de arrendamiento no cancelables es como sigue:

		Septiembre 30, 2026 (No auditado)		**Diciembre 31, 2025**
Antes de un año	$	283,391,820	$	262,387,963
Después de un año y antes de 2 años		257,242,157		232,726,281
Después de 2 años y antes de 3 años		224,749,025		205,507,984
Después de 3 años y antes de 4 años		187,320,369		174,301,343
Después de 4 años y antes de 5 años		141,456,962		142,297,376
Después de 5 años		329,574,023		332,774,369
	$	1,423,734,356	$	1,349,995,316

vi. Gastos pagados por adelantado, anticipos y otras cuentas por cobrar

		Septiembre 30, 2026 (No auditado)		**Diciembre 31, 2025**
Gastos de propiedades	$	5,448,496	$	1,486,890
Gastos anticipados		2,150,262		1,010,115
Otras cuentas por cobrar (1)		51,859		1,644,252

	$ 7,650,617	$ 4,141,257

(1) Este monto corresponde a mejoras de no inquilinos realizadas por Vesta en el Parque Industrial Toluca, Lagos y Querétaro que quedan pendientes de ser cobradas al 30 de septiembre de 2026 y 31 de Diciembre 2025, respectivamente.

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

11.3. Acciones ordinarias totalmente pagadas

	Número de acciones	Importe	Prima en suscripción de acciones
Saldo al 1 de enero de 2025	857,134,276	$ 585,487,257	$ 905,722,252
Acciones adjudicadas	4,227,426	2,045,268	6,964,825
Pagos basados en acciones	126,226	65,627	283,509
Recompra de acciones	(15,469,996)	(7,619,972)	(28,795,873)
Saldos al 31 de diciembre 2025	846,017,932	579,978,180	884,174,713
Emisión de capital	77,796,834	45,175,342	217,216,191
Acciones adjudicadas	4,394,573	2,419,978	10,168,327
Pagos basados en acciones	(8,102)	(4,212)	(18,197)
Saldo al 30 de septiembre de 2026 (No auditado)	928,201,237	$ 627,569,288	$ 1,111,541,034

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

3. Políticas contables significativas

a. Bases de preparación

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros que se valúan a su valor razonable al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, Pagos Basados en Acciones. Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

• Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
• Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
• Nivel 3 Aquellos derivados de técnicas de valuación que considera datos de entrada no observables.

iii. Negocio en Marcha

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento.

b. Bases de consolidación de los estados financieros intermedios

Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos no auditados al 30 de septiembre de 2026 se han preparado de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34, Información financiera intermedia, y no han sido auditados. En opinión de la administración de la Entidad, se incluyen todos los ajustes (principalmente ajustes ordinarios y recurrentes) necesarios para una presentación razonable de los estados financieros intermedios consolidados condensados

adjuntos. Los resultados de los períodos no son necesariamente indicativos de los resultados de todo el año completo. Estos estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados deben leerse junto con los estados financieros consolidados anuales auditados de la Entidad y sus respectivas notas por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Las políticas contables y los métodos de medición son consistentes con los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

c. Segmento

El negocio principal de la Entidad es la adquisición, desarrollo y administración de inmuebles industriales y centros de distribución. Vesta administra sus operaciones sobre la base de un solo segmento agregado con el fin de evaluar el desempeño y tomar decisiones operativas y, en consecuencia, tiene solo un segmento operativo y de reporte. Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, todos nuestros activos y operaciones se derivan de activos ubicados dentro de México.

d. Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o en valor razonable a través de resultados.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo futuros estimados (incluidos todos los cargos y gastos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un periodo más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

En el caso de los pasivos financieros denominados en moneda extranjera y medidos al costo amortizado al final de cada período sobre el que se informa, las ganancias y pérdidas cambiarias se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas cambiarias se reconocen en la partida "Ganancia (pérdida) cambiaria - neta" en el resultado del pasivo financiero.

Modificación de los flujos de caja contractuales

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un instrumento financiero se modifican y no dan lugar a la baja en cuentas, las diferencias entre el importe en libros bruto recalculado y el importe en libros antes de la modificación se reconocen en el resultado como ganancia o pérdida por modificación, en la fecha de la modificación

Pasivos financieros vinculados a un factor de sostenibilidad

Para los bonos o facilidades crediticias vinculados a la sostenibilidad, donde el cumplimiento de un factor de sostenibilidad resulta en una disminución de la tasa de interés contractual, la Entidad evalúa si la vinculación contractual del monto del interés a dicho factor de sostenibilidad cumple con la definición de un derivado implícito que necesita ser separado del contrato principal y contabilizado por separado. Para realizar esta evaluación, la Entidad analiza si el factor de sostenibilidad es una variable financiera o no financiera, lo cual se determina por el impacto de dicha variable en el riesgo crediticio propio de la Entidad.

Para instrumentos donde el factor de sostenibilidad es una variable financiera, la Entidad ha determinado que se cumple con la definición de un derivado implícito. Sin embargo, se considera que las características económicas y los riesgos del derivado implícito están estrechamente relacionados con el contrato principal y, por lo tanto, no se separa. Cuando hay cambios en

los flujos de efectivo resultantes de cambios en las tasas de interés causados por el factor de sostenibilidad, la Entidad revisa los flujos de efectivo futuros y ajusta la tasa de interés efectiva en consecuencia, sin tener impacto en el resultado.

Para instrumentos donde el factor de sostenibilidad es una variable no financiera, la Entidad ha determinado que no se cumple con la definición de un derivado implícito. Cuando hay cambios en los flujos de efectivo resultantes de cambios en las tasas de interés causados por el factor de sostenibilidad, la Entidad revisa los flujos de efectivo futuros y los descuenta utilizando la tasa de interés efectiva original. La diferencia entre el importe en libros

Baja de pasivos financieros

La Entidad da de baja los pasivos financieros si, y sólo si, las obligaciones de la Entidad se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se asume que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier tarifa pagada neta de cualquier tarifa recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es al menos un 10% diferente de la actual descontada. El valor de los flujos de efectivo remanentes del pasivo financiero original. Si la modificación no es sustancial, la diferencia entre: (1) el importe en libros del pasivo antes de la modificación; y (2) el valor presente de los flujos de efectivo después de la modificación debe reconocerse en resultados como la ganancia o pérdida por modificación dentro de otras ganancias y pérdidas.

El saldo al 30 de septiembre de 2026 y diciembre 2025 de cuentas por pagar a corto plazo era:

		Septiembre 30, 2026 (No auditado)		Diciembre 31, 2025
Construcción en progreso [1]	$	625,809	$	5,062,001
Tierra[2]		24,924,201		23,937,534
Propiedades existentes		4,083,855		1,149,283
Otras cuentas por pagar		1,583,263		650,097
Total	$	31,217,128	$	30,798,915

[1] Al cierre del ejercicio fiscal de diciembre de 2025, la Entidad inició la construcción de tres propiedades de inversión. El importe representa los anticipos según el contrato de construcción, los cuales serán liquidados durante el primer trimestre del año siguiente. A partir del 30 de septiembre de 2026, la Entidad inició la construcción de cuatro propiedades de inversión.

[2] Durante el cuarto trimestre de 2025, la Entidad adquirió una reserva de tierras por un total de $97,020,817, la Entidad pagó $46,827,543, el saldo pendiente de $47,351,305 se pagará en cuotas semestrales a partir de abril de 2026 con un pago final en octubre 2027. La primera cuota semestral, prevista para abril 2026, se pagó según lo previsto. Al 30 de septiembre de 2026 la parte pagadera a corto plazo es por $24,924,201, mientras que la parte pagadera a largo plazo es por $11,706,886. El saldo pendiente acumula intereses a una tasa anual del 5.75%.

4. Estimaciones contables significativas y fuentes de incertidumbre en las estimaciones

Al preparar estos estados financieros intermedios, la administración ha hecho juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos reportados de activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos significativos realizados por la administración en la aplicación de las políticas contables de la Entidad y las principales fuentes de incertidumbre de estimación fueron los mismos que los descritos en los últimos estados financieros consolidados anuales.

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

Costos por préstamos

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

En la medida que la tasa variable de préstamos usados para financiar un activo calificado y que son cubiertos en una cobertura efectiva de flujos de efectivo de riesgo de tasa de interés, la porción efectiva del derivado es reconocida en otros resultados integrales y es reclasificada a resultados cuando el activo calificado impacta en resultados. En la medida que la tasa fija de préstamos es usada para financiar los activos calificables y son cubiertos por una cobertura efectiva de riesgo de tasa de interés, los costos capitalizados de préstamos reflejan la cobertura de tasa de interés.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Los contratos por préstamos celebrados se registran en dólares a su valor histórico en el momento de la firma del contrato, la amortización del principal se registra en el momento del pago efectivo.

Para efectos fiscales, dichos contratos están sujetos a la revaluación cambiaria al tipo de cambio de cierre de mes

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

Todos los costos de adquisición incurridos por la Entidad para la adquisición de propiedades de inversión se registran a su valor histórico aumentando el costo de las propiedades de inversión, y que posteriormente se valúan a su valor razonable.

Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable. Además, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial del crédito mercantil.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal exigible que permita compensar los activos por impuestos corrientes contra los pasivos por impuestos corrientes y cuando se relacionan con los impuestos a las ganancias recaudados por la misma autoridad tributaria y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos corrientes en una base neta.

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

La depreciación es reconocida como una disminución del costo del activo neto para llevarlo a su valor residual, durante su vida útil estimada, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación son revisados al final de cada año, el efecto de cualquier cambio en dichos estimados se registra de manera prospectiva. Un equipo de oficina se da de baja al momento de su venta o cuando no hay beneficios económicos futuros esperados del uso del equipo. La ganancia o pérdida que surja de la venta o retiro de un equipo es calculada como la diferencia entre el ingreso por la venta y el valor neto en libros del equipo, y es reconocida en los resultados del periodo.

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Efectivo y equivalentes de efectivo

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento a tres meses desde su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en su valor.

El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable; las fluctuaciones en su valor se reconocen como ingreso por intereses del periodo. Los equivalentes de efectivo están representados principalmente por inversiones diarias en certificados de tesorería (CETES) y fondos de mercado.

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

Los dividendos decretados por la Asamblea general de accionistas se registran como una cuenta por pagar en la fecha del decreto, la cuenta por pagar se cancela al momento del pago efectivo.

Dicho importe decretado disminuye las Utilidades Retenidas que mantiene la Entidad.

La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el ISR a cargo de la Entidad a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución se podrá acreditar contra el ISR del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

Los dividendos pagados provenientes de utilidades generadas a partir del 1 de enero de 2014 a personas físicas residentes en México y a residentes en el extranjero, pudieran estar sujetos a un ISR adicional de hasta el 10%, el cual deberá ser retenido por la Entidad.

Mediante Disposiciones de Vigencia Temporal de la LISR, en el ejercicio fiscal de 2016, se otorgó un estímulo fiscal a los contribuyentes personas físicas que se encuentren sujetos a la retención del 10% por percibir dividendos que son distribuidos por personas morales, que provengan de utilidades generadas en los ejercicios 2014, 2015 y 2016, y sujeto al cumplimiento de requisitos específicos. El estímulo fiscal consiste en un crédito fiscal equivalente al 5% del dividendo distribuido (aplicable solo a los dividendos distribuidos en 2019 y en adelante).

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Beneficios a empleados

Los Beneficios a los empleados son reconocidos mensualmente en Gastos de Administración en el momento efectivo de su devengo.

Beneficios a empleados por terminación

Beneficios a empleados por terminación son reconocidos en los resultados del ejercicio conforme se incurren.

Beneficios a corto plazo y otros beneficios a largo plazo de los empleados y participación de los trabajadores en las utilidades ("PTU")

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por otros beneficios a largo plazo se valúan al valor presente de las salidas de efectivo futuras estimadas que la Entidad espera hacer relacionadas con los servicios proveídos por los empleados a la fecha de reporte.

Participación de los Trabajadores en las Utilidades (“PTU”)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados.

Como resultado de los recientes cambios a la Ley del Impuesto sobre la Renta y la Ley del Trabajo, al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, la PTU se determina con base en la renta imponible, de acuerdo con la fracción I del artículo 9 de dicha Ley y el artículo 127 de la Ley federal del trabajo.

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional de Vesta y todas sus subsidiarias es el dólar americano (US$), excepto por WTN Desarrollos Inmobiliarias de México, S. de R. L. de C. V. ("WTN") y Vesta Management, S. de R. L. de C. V. ("VM"), las cuales tiene el peso mexicano (MXN) como su moneda funcional y por lo tanto son consideradas como una "operación extranjera" bajo IFRS. Sin embargo, la moneda de registro de Vesta y sus subsidiarias es el peso mexicano. Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Las diferencias de tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo en el periodo en que se originan.

Para fines de la presentación de los estados financieros consolidados, los activos y pasivos de WTN y VM han sido convertidos en US$ usando los tipos de cambio vigentes al cierre de cada año. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa durante el periodo, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan, dado el caso, se reconocen en los otros resultados integrales.

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Impuesto a la utilidad causado

El impuesto causado calculado corresponde al Impuesto Sobre la Renta (“ISR”) y se registra en los resultados del año en que se causa.

El impuesto causado es pagadero en la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del periodo de reporte.

Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos en fiscal apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición.

Cualquier ganancia o pérdida que surja la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se elimina.

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos

Arrendamientos

1) La Entidad como arrendador

El ingreso por rentas bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo se adicionan al valor en libros del activo arrendado, y se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

2) La Entidad como arrendatario

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (definidos como arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del periodo de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

• Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
• Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
• El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
• El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
• Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado de posición financiera intermedios consolidados condensados no auditados.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Equipo de oficina

El equipo de oficina se valúa a costo histórico menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro reconocida.

La depreciación es reconocida como una disminución del costo del activo neto para llevarlo a su valor residual, durante su vida útil estimada, utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación son revisados al final de cada año, el efecto de cualquier cambio en dichos estimados se registra de manera prospectiva. Un equipo de oficina se da de baja al momento de su venta o cuando no hay beneficios económicos futuros esperados del uso del equipo. La ganancia o pérdida que surja de la venta o retiro de un equipo es calculada como la diferencia entre el ingreso por la venta y el valor neto en libros del equipo, y es reconocida en los resultados del periodo.

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Pagos basados en acciones

Transacciones con pagos basados en acciones de la Entidad

Las transacciones con pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital a empleados se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en acciones liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 21.

El valor razonable es determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en acciones liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Entidad de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, la Entidad revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los activos y pasivos, capital contable, ingresos, gastos y flujos de efectivo entre las subsidiarias de la Entidad se han eliminado en la consolidación.

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

a. Bases de preparación

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y algunos instrumentos financieros que se valúan a su valor razonable al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la IFRS 2, Pagos Basados en Acciones. Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

• Nivel 1 Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que la entidad puede obtener a la fecha de la valuación;
• Nivel 2 Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
• Nivel 3 Aquellos derivados de técnicas de valuación que considera datos de entrada no observables.

iii. Negocio en Marcha

Los estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados han sido preparados por la Administración asumiendo que la Entidad continuará operando como una empresa en funcionamiento.

b. Bases de consolidación de los estados financieros intermedios

Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos no auditados al 30 de septiembre de 2026 se han preparado de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34, Información financiera intermedia, y no han sido auditados. En opinión de la administración de la Entidad, se incluyen todos los ajustes (principalmente ajustes ordinarios y recurrentes) necesarios para una presentación razonable de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos. Los resultados de los períodos no son necesariamente indicativos de los resultados de todo el año completo. Estos

estados financieros intermedios consolidados condensados no auditados deben leerse junto con los estados financieros consolidados anuales auditados de la Entidad y sus respectivas notas por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Las políticas contables y los métodos de medición son consistentes con los estados financieros consolidados auditados por el año terminado el 31 de diciembre de 2025.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Datos relevantes 3T 2026

- Vesta revisó su guía para el año completo 2026: se espera que los ingresos aumenten entre 11.5% y 12.5%, un incremento respecto al rango de 10% a 11% de la guía anterior. Esto refleja ingresos mayores a lo esperado de las nuevas propiedades arrendadas durante el año. Asimismo, se espera que los márgenes de NOI Ajustado y UAFIDA Ajustado alcancen 94.0% y 84.0%, respectivamente, un incremento respecto a la guía anterior de 93.5% y 83.0%, a medida que la Compañía continúa con su disciplina en el control de gastos.

- Vesta obtuvo resultados financieros sólidos para el tercer trimestre del 2026. Los ingresos totales por arrendamiento aumentaron a US$ 79.6 millones, mientras que los ingresos por rentas sin energía alcanzaron US$ 77.5 millones, un incremento del 10.8% año contra año. El margen de Ingreso Neto Operativo Ajustado (NOI Ajustado)[1] fue de 94.1%, mientras que el margen UAFIDA Ajustado[2] llegó a 84.1%. Por último, Vesta FFO alcanzó US$ 47.1 millones en el tercer trimestre de 2026, una disminución de 0.7% comparando con US$ 47.4 millones en el tercer trimestre de 2025.

- La actividad de arrendamiento del tercer trimestre de 2026 alcanzó 2.3 millones de pies cuadrados, incluyendo un récord de 1.6 millones de pies cuadrados en nuevos contratos, con empresas extraordinarias de los sectores de electrónica, comercio electrónico, logística, automotriz y bienes de consumo, reflejando un fuerte impulso en distintas regiones de México. Las renovaciones de contratos representaron 0.7 millones de pies cuadrados, con un plazo promedio ponderado de arrendamiento de aproximadamente cinco años. La ocupación total del portafolio mejoró 220 puntos básicos con respecto al trimestre anterior, alcanzando 93.9% al cierre del trimestre, mientras que la ocupación estabilizada y same-store alcanzaron 93.9% y 95.5%, respectivamente.

- Las renovaciones y re-leasing en el tercer trimestre alcanzaron 1.3 millones de pies cuadrados con un margen promedio ponderado de doce meses de 10.0%. Mientras que el NOI mismas tiendas del tercer trimestre 2026 incrementó 4.4% año contra año.

- A medida que la actividad de arrendamiento de la Compañía sigue fortaleciéndose, Vesta inició la construcción de cinco nuevos edificios inventario: uno en Ciudad Juárez, tres en Monterrey y uno en Guanajuato, reflejando mercados sólidos donde nuestra ocupación ha aumentado significativamente durante el año y donde la demanda continúa creciendo. Durante el trimestre, Vesta entregó dos edificios: uno antes de lo programado en Guadalajara, que se esperaba entregar durante el cuarto trimestre, y uno en Querétaro, ambos totalmente ocupados al momento de su entrega. Tras estos inicios de construcción y entregas, la construcción en proceso alcanzó 3.3 millones de pies cuadrados al cierre del tercer trimestre de 2026, representando una inversión estimada de aproximadamente US$ 282.5 millones. El portafolio en desarrollo no ha sido pre-arrendado y tiene un rendimiento esperado sobre costo del 10.2%.

- Durante el tercer trimestre, S&P Global Ratings y Fitch Ratings mejoraron la calificación crediticia de largo plazo de Vesta como emisor a BBB con perspectiva estable, desde BBB- con perspectiva positiva. Estas acciones reflejan el

reconocimiento de ambas agencias a la solidez y calidad del portafolio de Vesta, y refuerzan la flexibilidad financiera, la liquidez y el sólido balance de la Compañía.

- El 9 de septiembre de 2026, la Compañía anunció el prepago de US$ 105 millones de principal insoluto bajo dos financiamientos privados, liquidando ambas obligaciones antes de sus vencimientos programados. Esta transacción otorga mayor flexibilidad y no deja vencimientos relevantes para los próximos años.

- Posterior al cierre del trimestre, el 1 de octubre de 2026, la Compañía adquirió un nuevo terreno en México con 688 mil pies cuadrados de área arrendable. Con esta adquisición, Vesta está un paso más cerca de completar los requerimientos de tierra para su estrategia Vesta Ruta 2030.

- Posterior al cierre del trimestre, el 15 de octubre de 2026, Vesta pagó un dividendo en efectivo de US$ 18.7 millones correspondiente al tercer trimestre de 2026, equivalente a MXN$ 0.3669 por acción ordinaria.

					9 meses	
Indicadores Financieros (millones)	**3T26**	**3T25**	**Var. %**	**2026**	**2025**	**Var. %**
Ingresos por arrendamiento Totales	**79.6**	**72.4**	**9.9**	**234.8**	**206.8**	**13.6**
Ingresos por arrendamiento (-) Energía	**77.5**	**69.9**	**10.8**	**227.6**	**200.3**	**13.6**
NOI Ajustado	72.9	66.1	10.4	214.8	190.0	13.1
Margen NOI Ajustado %	***94.1 %***	***94.4 %***		***94.4 %***	***94.9 %***	
UAFIDA Ajustado	65.2	59.7	9.2	190.9	170.0	12.3
Margen UAFIDA Ajustado %	***84.1 %***	***85.3 %***		***83.9 %***	***84.9 %***	
UAFIDA Ajustado Por Acción	*0.0694*	*0.0696*	(0.2)	*0.2123*	*0.1973*	7.6
Utilidad Integral Consolidada	112.6	27.6	307.9	317.9	71.3	345.7
Vesta FFO	**47.1**	**47.4**	**(0.7)**	**136.3**	**135.5**	**0.6**
Vesta FFO Por Acción	*0.0501*	*0.0552*	(9.2)	*0.1516*	*0.1573*	(3.6)
Vesta FFO (-) Impuestos a la Utilidad	**33.6**	**41.5**	**(19.0)**	**101.8**	**115.3**	**(11.7)**
Por Acción	*0.0358*	*0.0484*	(26.0)	*0.1132*	*0.1339*	(15.4)
UPA Diluida	**0.1199**	**0.0322**	**272.8**	**0.3536**	**0.0828**	**327.0**
Acciones (promedio)	939.0	858.3	9.4	899.2	861.4	4.4

- Los ingresos totales por arrendamiento de Vesta en el tercer trimestre de 2026 fueron de US$ 79.6 millones; un aumento del 9.9% contra US$ 72.4 millones del tercer trimestre de 2025. Mientras que los ingresos totales excluyendo energía aumentaron a US$ 77.5 millones; un aumento del 10.8% año contra año de US$ 69.9 millones del tercer trimestre de 2025 debido a US$ 8.3 millones de dólares en nuevos contratos generadores de ingresos y un beneficio inflacionario de US$ 2.6 millones de dólares.

- El Ingreso Neto Operativo Ajustado ("NOI Ajustado") aumentó 10.4% a US$ 72.9 millones en el tercer trimestre de 2026, en comparación con US$ 66.1 millones en el tercer trimestre de 2025. El margen NOI Ajustado del tercer trimestre de 2026 fue de 94.1%, un decremento de 33 puntos básicos causado principalmente por una mayor proporción de costos en relación con los ingresos por renta.

- El UAFIDA Ajustado aumentó 9.2% a US$ 65.2 millones en el tercer trimestre de 2026, comparado con US$ 59.7 millones en el tercer trimestre de 2025. El margen UAFIDA Ajustado del tercer trimestre de 2026 fue 84.1%; una disminución de 123 puntos base debido principalmente a mayores costos durante el trimestre y un incremento de los gastos administrativos año con año.

- Vesta FFO del tercer trimestre de 2026, excluyendo el impuesto corriente, ascendió a US$ 47.1 millones, en comparación con US$ 47.4 millones en el tercer trimestre de 2025. Esta disminución se debió principalmente a mayores gastos por intereses durante el periodo.

- Los fondos de operaciones de Vesta después de impuestos (Vesta FFO (-) Impuestos) para el tercer trimestre de 2026 disminuyeron a US$ 33.6 millones comparado con US$ 41.5 millones para el mismo periodo en 2025. Vesta FFO después de impuestos por acción fue de US$ 0.0358 para el tercer trimestre de 2026, comparado con US$ 0.0484 para el mismo periodo de 2025; una disminución de 26.0%. Esta disminución reflejó principalmente el impacto del gasto por

impuestos corrientes durante el trimestre y un mayor número de acciones como resultado de la oferta realizada a principios de este año.

- La utilidad integral total del tercer trimestre de 2026 fue de US$ 112.6 millones, comparado con US$ 27.6 millones en el tercer trimestre de 2025, principalmente debido a una mayor ganancia por revaluación de propiedades de inversión y a un efecto fiscal favorable durante el trimestre.

- El valor total del portafolio de inversión de Vesta fue de US$ 4.5 mil millones al 30 de septiembre de 2026; representando un incremento de 8.5% respecto a los US$ 4.1 mil millones al cierre del 31 de diciembre de 2025.

[1] NOI ajustado y el margen del mismo, han sido modificados, referirse a Notas aclaratorias.
[2] UAFIDA ajustada y el margen del mismo, han sido modificados, referirse a Notas aclaratorias.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

4. Estimaciones contables significativas y fuentes de incertidumbre en las estimaciones

Al preparar estos estados financieros intermedios, la administración ha hecho juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos reportados de activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos significativos realizados por la administración en la aplicación de las políticas contables de la Entidad y las principales fuentes de incertidumbre de estimación fueron los mismos que los descritos en los últimos estados financieros consolidados anuales.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Al cierre del tercer trimestre de 2026 Vesta no tuvo estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias.

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	54,761,000
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

22. Eventos subsecuentes

El 1 de octubre de 2026, la Entidad adquirió una reserva territorial de aproximadamente 115,695.51 metros cuadrados ubicada en el Estado de México, por un precio de adquisición de $30,000,000.

El tercer pago de los dividendos declarados para 2026, se programó a pago el 15 de octubre de 2026 y será de aproximadamente $0.01999 por acción, para un dividendo total de $18,688,330.

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

Al cierre del tecer trimestre de 2026 no hubo cambios en la composición de la Entidad.

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas (“IFRS” o “IAS”)

Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso

No existen pronunciamientos contables que hayan entrado en vigor a partir del 1 de enero de 2026 que tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados condensados intermedios de la Entidad.

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final